

Bebauungsplan
„Auf der Burg“
Verfahren nach § 215a BauGB

Ortsgemeinde Breitscheid
Ortsteil Hochscheid
Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach
Landkreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

**Textliche Festsetzungen,
Begründung und Umweltbericht**

in der Fassung für die erneute Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2
und 215a BauGB

Bearbeitungsstand: 28. März 2024



Abb. 1: Lageübersicht (Quelle: LANIS-RLP)



Abb. 2: Luftbild (Quelle: geoportal.rlp.de)

Inhaltsverzeichnis

I.	Textliche Festsetzungen und Hinweise.....	I-1
A.	Inhalte	I-2
B.	Textliche Festsetzungen.....	I-3
1.	Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB).....	I-3
2.	Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	I-3
3.	Höhenlage der Gebäude (gem. § 9 Abs. 3 BauGB)	I-4
4.	Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	I-4
5.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	I-4
6.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m § 11 LBauO).....	I-4
7.	Versorgungsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).....	I-4
8.	Maßnahmen zur Verringerung von Schäden durch Starkregen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)	I-4
9.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	I-5
10.	Anpflanzen von Bäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	I-5
11.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).....	I-5
12.	Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO).....	I-5
13.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB).....	I-5
C.	Hinweise	I-6
1.	Hinweise zur Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser).....	I-6
2.	Hinweise zur Anbindung an die Gartenstraße.....	I-7
3.	Hinweise zu möglichen Kampfmitteln	I-7
4.	Hinweise für die Planung und Realisierung der Erschließungsanlagen und der Bebauung	I-8
5.	Hinweise zu Barrierefreiheit	I-9
6.	Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100:2016-12	I-10
7.	Hinweise zu Ausbau des Telekommunikationsnetzes	I-14
8.	Hinweise für Begrünungsmaßnahmen	I-15
D.	Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk	I-16
II.	Begründung	II-1

A.	Verfahren	II-2
B.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	II-8
C.	Planungsanlass und Planungsziele	II-9
D.	Erläuterung der Planung	II-10
E.	Begründung der Festsetzungen.....	II-12
F.	Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk.....	II-15
III.	Umweltbericht	III-1
A.	Einleitung	III-2
1.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	III-2
2.	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Bebauungsplan	III-3
a)	Fachgesetze	III-3
b)	Schutzgebiete.....	III-3
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	III-6
a)	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	III-6
b)	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet	III-17
4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	III-20
5.	Planungsalternativen	III-28
6.	erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen	III-30
B.	zusätzliche Angaben.....	III-31
1.	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	III-31
2.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	III-31
3.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	III-31
4.	Quellen	III-31
C.	Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk.....	III-40

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch § 2 und § 11 des Gesetzes vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)

Bebauungsplan
„Auf der Burg“
Verfahren nach § 215a BauGB

Ortsgemeinde Breitscheid
Ortsteil Hochscheid
Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach
Landkreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

I. Textliche Festsetzungen und Hinweise

Bearbeitungsstand: 28. März 2024

A. Inhalte

Bestandteile der Planung

Bestandteile des Bebauungsplanes sind

- Planurkunde
- Textliche Festsetzungen

beigefügt sind

- Begründung
- Umweltbericht
- Fachbeitrag Artenschutz vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert vom 11.08.2022

Verbindlichkeit

Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.

Soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm - abgegriffen werden.

B. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind nur

- Wohngebäude.
- nicht störende Handwerksbetriebe als untergeordnete Nutzung in einem Wohnhaus.

Alle weiteren in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind nur als wasserdurchlässige befestigte Freiflächen oder begrünte Dachflächen zulässig. Als Ausnahme können auch versiegelte Freiflächen zugelassen werden, wenn das darauf auftreffende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück frei auf angrenzend begrünte Flächen abfließen und dort breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann.

Es sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Der höchste Punkt des Gebäudes darf 9,00 m über dem Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) nicht überschreiten.

Die Traufhöhe darf 7,00 m über dem Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) nicht überschreiten.

Die festgesetzte Traufhöhe ist auf mindestens 2 gegenüberliegenden Gebäudeseiten (Sattel-, Walm- und versetztes Pultdach) und mindestens 2/3 der jeweiligen Traufseite einzuhalten.

Bei einseitigen Pultdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe als maximale Wandhöhe für alle Gebäudeseiten.

Bei Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe als maximale Höhe der umlaufenden Attika über dem obersten Geschoss.

Überschreitungen der festgesetzten Höhen durch technische oder sonstige untergeordnete Bauteile sowie Anlagen zur Nutzung von Solarenergie können als Ausnahme zugelassen werden.

3. Höhenlage der Gebäude (gem. § 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses darf maximal 0,50 cm über der erschließenden Verkehrsfläche liegen. Die Bezugshöhen sind nach den in der Planzeichnung eingetragenen Höhenangaben auf den Erschließungsstraßen zu ermitteln bzw. entsprechend zu interpolieren, bezogen auf den Fahrbahnrand am höchsten Punkt der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche.

4. Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise wird als „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Außer der zulässigen (abweichenden) Gebäudelänge gelten ansonsten die Anforderungen einer offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Es sind Gebäudelängen von bis 20 m je Einzelhaus und 10 m je Doppelhaushälfte zulässig. Garagen und Nebenanlagen bleiben dabei unberücksichtigt.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die nicht-überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Verkehrsflächen (Straßen und Fußwegen) sind von jeglicher Bebauung freizuhalten; in diesem Bereich sind lediglich Stellplätze zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenzugewandten Baugrenze zulässig, wenn ein Mindestabstand von 3,00 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m § 11 LBauO)

Die Zahl der Wohnungen darf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude nicht überschreiten.

7. Versorgungsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen können im gesamten Planbereich – auch außerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der öffentlichen Grünflächen – als Ausnahme zugelassen werden.

8. Maßnahmen zur Verringerung von Schäden durch Starkregen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Für alle Baugrundstücke ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100:2016-12 (siehe Hinweise) zu führen. Das gilt auch für Baugrundstücke mit bis zu 800 qm. (Vorsorgemaßnahme)

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die privaten Grünflächen mit der Umgrenzung „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ wird als Entwicklungsziel eine artenreiche, extensiv genutzte Wiese festgesetzt. Dazu ist ein Blühstreifen aus autochthonem Saatgut anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis:

Bei der Mahd, die ausschließlich in der Zeit vom 15. Juni bis 14. November erfolgen darf, sollen die Flächen von einer Seite zur anderen (vom Baugrundstück beginnend zur Landschaft) hin erfolgen, damit Tieren die Möglichkeit zur Flucht auf angrenzende Flächen haben. Die Schnitthöhe soll mindestens 7 cm einhalten (besser 10 bis 12 cm). Es darf keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln erfolgen.

10. Anpflanzen von Bäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf jedem Baugrundstück ist pro angefangener 250 qm versiegelter Fläche ein Obstbaum als Hoch- oder Halbstamm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Sortenwahl sind historische Obstbaumsorten aus der Region zu bevorzugen.

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den privaten Grundstücksflächen zulässig und hinzunehmen.

12. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Stellplätze und Garagen

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 2 Stellplätze oder Garagen zu errichten. Für eine zweite Wohneinheit ist mindestens ein zusätzlicher Stellplatz oder eine zusätzliche Garage auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten.

13. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden in der Planurkunde durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt.

C. Hinweise

1. Hinweise zur Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser)

Zur Abwasserbeseitigung wurde eine Fachplanung erstellt und mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz als zuständiger Fachbehörde abgestimmt.

Im Ergebnis ist folgendes vorgesehen:

Das anfallende Schmutzwasser wird in einem gesonderten Kanal (Trennsystem) innerhalb der neuen Erschließungsstraßen gesammelt und dem vorhandenen Mischwasserkanal in der südwestliche gelegenen Gartenstraße zugeführt.

Das auf den Straßen und den Baugrundstücken (GRZ 0,3) anfallende Niederschlagswasser wird überwiegend gesondert in einem Regenwasserkanal gesammelt und mittels einer entsprechenden Verbindungsleitung einem geplanten Regenrückhaltebecken nördlich des Plangebietes auf dem Flurstück 106/6, Flur 9 zugeführt. Die für das Becken erforderlichen Flächen können in Abstimmung mit dem derzeitigen Eigentümer seitens der zuständigen Verbandsgemeindewerke Rengsdorf-Waldbreitbach erworben werden. Aus dem Becken ist ein gedrosselter Ablauf in eine Rigole auf dem östlichen gemeindeeigene Flurstück 108 vorgesehen.

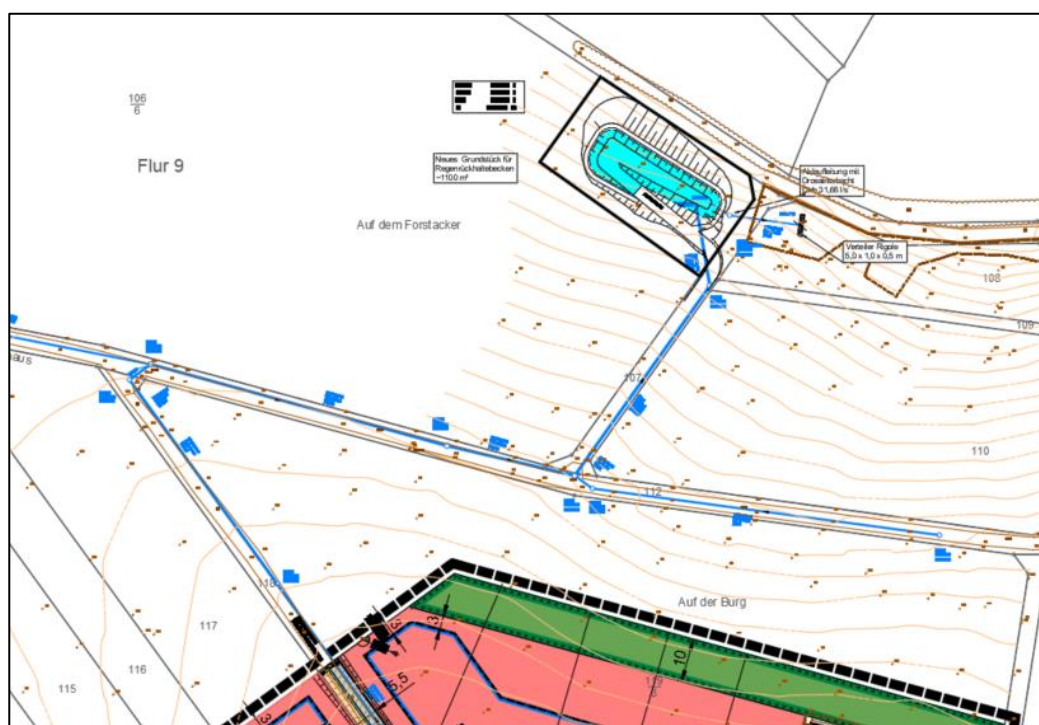


Abb. 3: Standort des geplante Rückhaltebeckens

Von 2 bis 3 Grundstücken im südwestlichen Teil des Plangebietes sowie der dortigen Verkehrsfläche kann das Niederschlagswasser topografiebedingt nicht dem Regenwasserkanal und dem Rückhaltebecken zugeführt werden. Daher wird in diesem kleinen Teilbereich ein Mischwasserkanal als Verlängerung des Kanals in der Gartenstraße verlegt, in den dann auch das Niederschlagswasser von den Flächen, die nicht an den Regenwasserkanal angeschlossen werden können, eingeleitet werden soll. Für die Entwässerungsanlagen ist eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, die bereits mit **Bescheid der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 28.07.2022** erteilt wurde.

2. Hinweise zur Anbindung an die Gartenstraße

An der neuen Erschließungsstraße ist Richtung Süden keine Wendeanlage vorgesehen, insbesondere um die Menge des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers zu minimieren, das geländebedingt nur dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt werden kann. Auf Grund der geringen Breite der bereits asphaltierten Verbindung kann diese künftig nur noch in eine Richtung zur Gartenstraße hin befahren werden. Fahrzeuge, die vom Höhenweg zu den neuen Baugrundstücken fahren, können entweder soweit zulässig auf den privaten Grundstücksflächen wenden und wieder Richtung Norden zum Höhenweg zurückfahren oder weiter über die Verbindungs-/Einbahnstraße zur Gartenstraße fahren. Um eine ausreichende Sicht beim Einbiegen in die Gartenstraße zu ermöglichen, ist vorgesehen, auf der gegenüberliegenden Seite entsprechende Spiegel anzubringen. Die vorgeschriebene Fahrtrichtung auf der Verbindung zur Gartenstraße wird gemäß Anordnung der zuständigen Ordnungsbehörde beschildert und soll zusätzlich mit Richtungspfeilen auf der Fahrbahn markiert und verdeutlicht werden.

3. Hinweise zu möglichen Kampfmitteln

Aus Sicht des Planungsgebers können Funde von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sollen daher mit entsprechender Vorsicht durchgeführt werden. Bei Verdacht auf Kampfmittel ist daher sofort die örtliche Ordnungsbehörde zu verständigen. Eine präventive Absuche kann auf Kosten des Bauherrn durch eine Fachfirma erfolgen. Eine Liste der in Frage kommenden Firmen ist erhältlich beim Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, Leit- und Koordinierungsstelle, Postfach 320125, 56044 Koblenz-Rübenach, Tel. 02606/961114.

4. Hinweise für die Planung und Realisierung der Erschließungsanlagen und der Bebauung

Bestehende Pachtverhältnisse für die landwirtschaftliche Nutzung sind rechtzeitig vor der Umsetzung von Erschließungs- und Baumaßnahmen zu kündigen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB zu beachten.

Treten bei Bauarbeiten Indizien für Bergbau auf, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen. Das gilt generell auch für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen).

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu beachten.

Bei der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser im Gebäude sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie § 17 VI TrinkwV zu beachten. Für eine Brauchwassernutzung im Gebäude besteht eine Anzeigepflicht beim Gesundheitsamt.

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings wird der Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) ist zu beachten. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Die örtlich eingesetzten Firmen sind darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).

Auf Grund des Flurnamens „Auf der Burg“ ist Rahmen der Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen mittels Durchführung einer geophysikalischen Prospektion, Art und Umfang der ggf. vorhandenen archäologischen Befunde festzustellen. Die Ergebnisse dieser zerstörungsfreien Prospektion bieten die Möglichkeit, im Vorfeld einer Baumaßnahme die reibungslose Zusammenarbeit zwischen dem Baubetrieb und der Archäologie zu planen. Die Kosten dieser Untersuchung sind durch den Veranlasser der Bau- und Erschließungsmaßnahme zu tragen. Auf § 21, Abs. 3 DSchG RLP. wird verwiesen. Die Direktion Landesarchäologie ist bei der inhaltlichen und zeitlichen Planung wie auch bei der Vergabe der Prospektionsarbeiten nachrichtlich zu beteiligen. Die Ergebnisse der Prospektion sind der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie zu übermitteln. Für die Durchführung der Prospektion benötigt die ausführende Fachfirma eine Direktion Landesarchäologie ausgestellte, projektspezifische Nachforschungsgenehmigung.

Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die fachgerecht untersucht werden müssen, bevor sie ggf. bei den weiteren Bauarbeiten beeinträchtigt/zerstört werden. Der Bauherr ist verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie (Telefon 0261-66753000; E-Mail Adresse: landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) zwei Wochen vorher abzustimmen. Auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach §§ 16-21 DSchG RLP wird hingewiesen. Unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, sind ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 Euro geahndet werden.

Es liegen keine Daten zum Radonpotenzial vor.

Der Einbau von Recyclingbaustoffen oder anderen Sekundärbaustoffen (z.B. Schlacken, Aschen) darf nur mit wasserrechtlicher Erlaubnis erfolgen.

Die einschlägigen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind zu beachten.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend der Technischen Regel - Arbeitsblatt 2018-4 vom Oktober 2018 „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ - sicherzustellen und die Richtlinie Über Flächen für die Feuerwehr {Fassung Juli 1998} zu beachten und umzusetzen.

Der Grundschutz mit 48 cbm/Std. kann über das Leitungsnetz des Kreiswasserwerkes Neuwied sichergestellt werden.

Die Belange des Radverkehrs sind bei der Planung der Erschließungsanlagen zu berücksichtigen. Das betrifft auch den Einsatz von Liefer- und Versorgungsräderverkehr (Lastenräder). Die Erschließungsanlagen sind so zu planen, dass sie für den Rad- und Fußgängerverkehr sicher und übersichtlich sind.

Ca. 60 m südlich des Plangebietes ist eine Bergwerksstrecke verzeichnet. Diese gehört zu dem benachbarten, auf Eisen verliehenen bereits erloschenen Bergwerksfeld „Fernando“ und weist eine maximale Überdeckung von ca. 10 m auf. Das Risswerk enthält darüber hinaus auch Angaben, die auf sogenannten „Uraltbergbau“, d.h. Abbau vor dem verpflichtenden Anlegen von Risswerken im Jahr 1865 hinweisen (2.5. Darstellung von Pingen). Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass nicht dokumentierter tagesnaher Abbau bis in das Plangebiet hineinreicht bzw. Abbau vor Anlegung der Grubenbilder erfolgte.

5. Hinweise zu Barrierefreiheit

Generell müssen Straßen, Gehwege sowie Übergänge sowohl von Rollstuhlfahrern, Menschen mit Sinnesbehinderung (insbesondere Blinde und Sehbehinderte) sowie Menschen mit Einschränkungen der Mobilität selbständig und sicher genutzt werden können. Die geltenden gesetzlichen Normen und Richtlinien in Bezug auf die Barrierefreiheit sind in der nachfolgenden Erschließungsplanung zu beachten.

Die rechtliche Grundlage zum barrierefreien Bauen liegt im Landesgesetz zur Gleichstellung behinderter Menschen (LGGBehM). Ausschlaggebend für die Anforderungen und Ausgestaltung von barrierefreien Anlagen und Einrichtungen sind die DIN 18040-1 (öffentlich zugängliche Gebäude), DIN 18040-2 (Wohnungen) und DIN 18040-3 (öffentlicher Verkehrsraum). Einschlägig in Bezug auf die Ausgestaltung von Bodenindikatoren im öffentlichen Raum ist DIN 32984. Bei späteren Weg-/Straßenquerungen sollte der Bordstein auf 3 cm abgesenkt werden, um sowohl der Personengruppe der Blinden und Sehbehinderten eine taktile Möglichkeit zu gewähren, mit dem Stock eine Gefahrensteile zu ertasten, als auch dem Rollstuhlfahrer zu ermöglichen, mit eigener Kraft einen abgesenkten Bordstein zu überwinden.

Die Beachtung der Anforderungen an „Barrierefreiheit“ wird ausdrücklich auch für den Privatbereich empfohlen. Damit kann der demografischen Entwicklung Rechnung getragen werden. Wenn Häuser zumindest im Erdgeschoss barrierefrei errichtet werden, wird eine zukunftsfähige Bebauung ermöglicht, die beispielsweise auch in späteren Jahren eine generationenübergreifende Nutzung der Häuser ermöglicht.

6. Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100:2016-12

14.9.2 außerhalb von Gebäuden

Entwässerungsanlagen für die Ableitung des Niederschlagswassers von kleinen Grundstücken können, soweit der Kanalnetzbetreiber keine anderen Vorgaben macht, ohne Überflutungsprüfung bemessen werden. Als klein gelten Grundstücke mit bis zu 800 m² abflusswirksamer Fläche, für die ein Anschlusskanal DN 150 ausreichend ist. Diese Regelung gilt sinngemäß auch für Versickerungsanlagen, die nach DWA-A 138 mit $T=5a$ mit dem Berechnungsregen nach KOSTRA-DWD-2010 bemessen werden. Vorausgesetzt wird, dass auf Grund der Geländebeschaffenheit und architektonischer Gebäudeplanung kein Wasser bei Überstau der Anlage in das eigene Gebäude oder Nachbargebäude eindringen kann und behördlich keine anderen Regelungen bestehen.

Grundleitungen von Grundstücken nach DIN EN 752, d. h. bis 200 ha Ag.. bzw. bis etwa 60 ha AE,b, die größere schadlos überflutbare Hof-, Parkflächen oder andere Außenanlagen entwässern, können nach DWA-A 118:2006, Tabelle 4 bemessen werden. Dabei darf die Jährlichkeit des Berechnungsregens einmal in zwei Jahren nicht unterschritten werden.

Der Nachweis für die Überprüfung der Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung ist in Anlehnung an DIN EN 752 für Grundstücksentwässerungsanlagen, unabhängig von der Einleitung in die Kanalisation oder das Gewässer zu führen.

Die Anordnung und gegebenenfalls Aufteilung des erforderlichen Niederschlagswasserrückhaltevolumens muss entsprechend den örtlichen Verhältnissen und der Leitungsführung auf dem Grundstück erfolgen. Das Grundstück kann hierzu in entwässerungstechnische Teilgebiete gegliedert werden, wenn dies auf Grund der Größe und Topografie geboten ist. So können bei Grundstücken mit mehreren Entspannungspunkten die aus den einzelnen Entspannungspunkten resultierenden Überflutungsvolumina in Fließrichtung insoweit angerechnet bzw. abgezogen werden, wie sie für oberhalb liegende Bezugspunkte in der Örtlichkeit nachgewiesen bzw. durch Maßnahmen verfügbar gemacht werden können. Das hydraulisch mit Teilfüllung bemessene und entsprechend dimensionierte Regenwasserleitungsnetz der Grundstücksentwässerungsanlage darf für die Überflutungsprüfung und die Berechnung des Rückhalteräume (RRR) nicht auf das errechnete Rückhaltevolumen angerechnet werden.

In Rückhalteräume nach 14.9.4, die an einen Mischwasserkanal angeschlossen werden, darf kein Schmutzwasser eingeleitet werden.

Bei Grundstücken Tiber 200 ha sollten die Bemessung des Leitungsnetzes und der Nachweis der Überflutung entsprechend DWA-A 118 mit Abflusssimulationsmodellen durchgeführt werden.

14.9.3 Überflutungsnachweis

Für die Differenz der auf der befestigten Fläche des Grundstücks anfallenden Regenwassermenge, $V_{\text{Rück}}$ (siehe Gleichung 20) in m^3 , zwischen dem mindestens 30-jährigen Regenereignis und dem 2-jährigen Berechnungsregen muss der Nachweis für eine schadlose Überflutung des Grundstücks erbracht werden. Ist ein außergewöhnliches Maß an Sicherheit erforderlich, ist eine Jährlichkeit des Berechnungsregens größer als 30a zu wählen. Die unschädliche Überflutung kann auf der Fläche des eigenen Grundstückes, z. B. durch Hochborde oder Mulden, wenn keine Menschen, Tiere oder Sachgüter gefährdet sind, oder über andere Rückhalteräume, wie Rückhaltebecken, erfolgen, soweit die Niederschlagswasserableitung nicht auf andere Weise sichergestellt ist. Der nachfolgende Überflutungsnachweis ist in Abhängigkeit von den örtlichen Verhältnissen ggf. auch für Teile der Entwässerungsanlage (z. B. an den Entspannungspunkten) zu führen.

$$V_{\text{Rück}} = \left(r_{(D,30)} \cdot A_{\text{ges}} - \left(r_{(D,2)} \cdot A_{\text{Dach}} \cdot C_{s,\text{Dach}} + r_{(D,2)} \cdot A_{\text{FaG}} \cdot C_{s,\text{FaG}} \right) \right) \cdot \frac{D \cdot 60}{10\,000 \cdot 1\,000} \quad (20)$$

Dabei ist

- $V_{\text{Rück}}$ die zurückzuhaltende Regenwassermenge, in Kubikmeter, (m^3);
- D die kürzeste maßgebende Regendauer, in Minuten, (min), für die Bemessung der Entwässerung außerhalb der Gebäude nach DWA-A 118:2006, Tabelle 4, sonst $D=5$ min für einen Berechnungsregen, dessen Jährlichkeit einmal in zwei Jahren nicht unterschritten werden darf (siehe A.2, Tabelle A.2);
- C_s der Spitzenabflussbeiwert (siehe Tabelle 9);
- A_{Dach} die gesamte Gebäudedachfläche, in Quadratmeter, (m^2);
- A_{FaG} die gesamte befestigte Fläche außerhalb der Gebäude, in Quadratmeter, (m^2);
- A_{ges} die gesamte befestigte Fläche des Grundstücks, in Quadratmeter, (m^2), d. h. $A_{\text{ges}} = A_{\text{Dach}} + A_{\text{FaG}}$.

ANMERKUNG: Aufgrund der großen Wiederkehrzeiten ($T = 30a$) wird für den Überflutungsnachweis der Spitzenabflussbeiwert C_s verwendet.

Sind die Grundleitungen nach DWA-A 118:2006, Tabelle 4 und dem 2-jährigen Regenereignis bemessen, so kann statt des Bemessungsabflusses der (meist größere) maximale Abfluss der Grundleitungen bei Vollfüllung, Q_{voll} , angesetzt werden, siehe Gleichung (21):

$$V_{Rück} = \left(\frac{r_{(D,30)} \cdot A_{ges}}{10\,000} - Q_{voll} \right) \cdot \frac{D \cdot 60}{1\,000} \quad (21)$$

für $D = 5$ min, 10 min und 15 min. Der größte dieser drei Werte für $V_{Rück}$ ist maßgebend.

Sollten die Regeneinzugsflächen des Grundstücks weitgehend aus Dachflächen und nicht schadlos überflutbaren Flächen (z. B. $> 70\%$, hierzu zählen auch Innenhöfe) bestehen, ist die Überflutungsprüfung in Verbindung mit der Entwässerung für das fünf-min-Regenereignis in 100 a ($r_{(5,100)}$) nachzuweisen.

Die Berücksichtigung des Abflussbeiwertes, C_1 für die jeweilige Fläche ist nur bei der Ermittlung der Abflussmenge mit dem zwei- bzw. fünfjährigen Regenereignis zulässig.

14.9.4 Bemessung von Rückhalteräumen bei Einleitungsbeschränkungen

Für den Fall der Begrenzung der Einleitung ist zusätzlich zum Überflutungsnachweis die Berechnung des erforderlichen Rückhaltevolumens (Regenrückhalteraum (RRR)) entsprechend DWA-A 117 mit dem „einfachen Verfahren“ durchzuführen. Hierbei wird vereinfachend vorausgesetzt, dass die Jährlichkeit T des Berechnungsregens (einheitlich bezogen auf die gesamte abflusswirksame Fläche des Grundstücks), der der zulässigen Überschreitungshäufigkeit des RRR entspricht. Die Einleitungsbeschränkung muss den Drosselabfluss in l/s und die Jährlichkeit T der zulässigen Überschreitung enthalten. Für die Berechnung volumenbezogener Bemessungsaufgaben, wie die Bemessung von Niederschlagswasserrückhalteräumen, sind für die Ermittlung der abflusswirksamen Fläche mittlere Abflussbeiwerte C_m nach Tabelle 9 zu verwenden. Für die Dimensionierung des Regenrückhalterausms müssen entsprechend DWA-A 117:2013 die zum Entwässerungssystem gelangenden Abflüsse sowohl von der befestigten Fläche $A_{E,b}$ als auch von einer nicht befestigten Fläche (Tabelle 9, Nr. 3) mit Zufluss zu einem Ablauf in die Entwässerungsanlage berücksichtigt werden. Die ermittelten Flächenarten werden in dieser Norm vereinfachend als A_{FoG} bezeichnet, mit den mittleren Abflussbeiwerten C_m multipliziert und zu einem Rechenwert A_v zusammengefasst. Das erforderliche Speichervolumen V_{RRR} wird aus der maximalen Differenz der in einem Zeitraum gefallenen Niederschlagsmenge und dem in diesem Zeitraum über die Drossel weitergeleiteten Abflussvolumen ermittelt.

In Anknüpfung an DWA-A 117 gilt für Grundstücksentwässerungsanlagen für die Bemessung des Rückhalterausms (RRR) Gleichung (22).

$$V_{RRR} = A_u \times r_{D,T} / 10\,000 \times D \times f_z \times 0,06 - D \times f_z \times Q_{Dr} \times 0,06 \quad (22)$$

Dabei ist

V_{RRR} das Volumen des Regenrückhalteraumes RRR, in Kubikmeter, (m³);

A_u die abflusswirksame (undurchlässige) Fläche des Grundstücks, in Quadratmeter, (m²) für die Berechnung von V_{RRR} , d. h. Addition der jeweiligen Einzelflächen A_n , multipliziert mit dem jeweils zugehörigen mittleren Abflussbeiwert C_m nach Tabelle 9,

$$\text{(hier: } A_u = A_{\text{Dach}} \cdot C_{m,\text{Dach}} + A_{\text{FaG}} \cdot C_{m,\text{FaG}})$$

oder

$$A_u = A_{\text{ges}} \cdot C_{m,\text{resultierend}}$$

Der resultierende mittlere Abflussbeiwert $C_{m,\text{resultierend}}$ ergibt sich als flächengewichteter Mittelwert der in Tabelle 9 definierten Abflussbeiwerte C_m der Teilflächen.

$$C_{m,\text{resultierend}} = (A_1 \cdot C_{m,1} + A_2 \cdot C_{m,2} + \dots + A_x \cdot C_{m,x}) / A_{\text{ges}}$$

$r_{D,T}$ die Regenspende in l/(s · ha) der Regendauer D und der Jährlichkeit T ;

D die Regendauer, in Minuten (min);

f_z das mittlere Risikomaß mit dem Zuschlagfaktor $f_z = 1,15$ für Grundstücksentwässerungsanlagen bei Anwendung des „einfachen Verfahrens“ entsprechend DWA-A 117;

Q_{Dr} der Drosselabfluss (konstant) des RRR, in Liter je Sekunde, (l/s), der in der Regel als arithmetisches Mittel zwischen dem Abfluss bei Speicherbeginn und Vollfüllung ermittelt werden kann;

0,06 der Dimensionsfaktor zur Umrechnung von l/s, in m³/min.

ANMERKUNG 1: Der in DWA-A 117 genannte Abminderungsfaktor f_A wird wegen der kurzen Fließzeiten vernachlässigt ($f_A = 1,0$).

Wird alternativ eine Drosselabflusspende in l/(s·ha) angegeben, so kann der einzuhaltende Drosselabfluss durch Multiplikation mit der Bezugsfläche (je nach Vorgabe des Kanalnetzbetreibers oder der Wasserbehörde; Gesamtfäche, befestigte Fläche oder abflusswirksame Fläche des Grundstücks) ermittelt werden. Die zulässigen Jährlichkeiten liegen in der Regel in der Größenordnung der Kanalnetzbemessung (DWA-A 118). Bei der Berechnung des erforderlichen RRR sind die jeweiligen Regendauerstufen der gewählten Jährlichkeit aus KOSTRA-DWD-2010 zu verwenden.

ANMERKUNG 2: Mit der neuen Anpassung der Extrapolation von Starkniederschlägen für die Dauer $D < 15$ min durch Modifizierung des Parametereausgleiches im KOSTRA-DWD-2010 führt die Anwendung des Zeitbeiwertverfahrens, das den $x(15,1)$ zu Grunde legt, zu falschen Werten. Das sich aus den Berechnungen für den Überflutungsnachweis und für die Einleitungsbeschränkung ergebende größere Volumen ist maßgebend.

7. Hinweise zu Ausbau des Telekommunikationsnetzes

Nach derzeitigem Planungsstand beabsichtigen die Deutsche Telekom einen Breitbandausbau mittels FTTH-Technik vorzunehmen. Die Telekom behält sich vor, jederzeit von einem Breitbandausbau abzusehen, insbesondere dann, wenn sich die Markt- und Wettbewerbsverhältnisse im Ausbaubereich verändern. Sollte die Telekom von diesem Recht Gebrauch machen, entstehen daraus keine Ansprüche gegenüber der Telekom.

Zur Versorgung des Erschließungsgebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Deutsche Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Dabei ist eine Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung erforderlich. Es ist daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben sieht,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,
- dem Vorhabenträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt.

Eine Erweiterung Telekommunikationsinfrastruktur der Deutschen Telekom außerhalb des Plangebietes kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, die Deutsche Telekom rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, zu informieren.

Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herrn Gediga, Phillipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83308; eMail: Thomas.Gediga@telekom.de) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herrn Wagner, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg (Rufnummer 06431/297765; eMail: Daniel.Wagner02@telekom.de).

Die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH trifft eine Ausbauentcheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse ist das Team Neubaugebiete zu informieren:

Vodafone GmbH [Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com

8. Hinweise für Begrünungsmaßnahmen

Auswahl heimischer Gehölzarten

Bäume I. Ordnung

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuchen	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Salweide	Salix caprea

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weissdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Traubenholunder	Sambucus racemosa

Es sollen grundsätzlich nur standortgerechte, möglichst einheimische Laubgehölze gepflanzt werden.

D. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk

Anerkannt:

Ortsgemeinde Breitscheid

Rita Viccari

Ortsbürgermeisterin

.....

Breitscheid,

Ausgefertigt:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung
und diesen textlichen Festsetzungen,
wird hiermit ausgefertigt:

Ortsgemeinde Breitscheid

Rita Viccari

Ortsbürgermeisterin

.....

Breitscheid,

Bebauungsplan
„Auf der Burg“
Verfahren nach § 215a BauGB

Ortsgemeinde Breitscheid
Ortsteil Hochscheid
Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach
Landkreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

II. Begründung

Bearbeitungsstand: 28. März 2024

A. Verfahren

Die Ortsgemeinde Breitscheid hat in öffentlicher Sitzung am 07.06.2022 erneut die Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Burg“ in einem Verfahren nach § 13b BauGB (gemäß Baulandmobilisierungsgesetz vom Mai 2021) beschlossen. Das vormalige, 2018/2019 begonnene Verfahren wurde damit eingestellt und neu gestartet. Der Beschluss wurde am 29.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB, bekannt gemacht am 29.07.2022, fand vom 01.08.2022 bis 19.08.2022 statt.

Auf eine erneut frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde auf Grund der vorliegenden Stellungnahmen und Erkenntnisse aus dem vorherigen Verfahren verzichtet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13b i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, bekannt gemacht am 02.12.2022, fand vom 12.12.2022 bis 20.01.2023 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange wurden gem. § 13b i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Verwaltung vom 09.12.2022 beteiligt.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches Ende 2023 wurde § 13b BauGB gestrichen, da dieser gemäß Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 18.07.2023, 4 CN 3.22) nicht EU-rechtskonform bezogen auf den Umgang mit Umweltbelangen ist. Eine Fortführung des Verfahrens ist nach § 215a BauGB möglich. Dass Umweltbelange planungs- und abwägungsrelevant betroffen sind, zeigen bereits die bisherigen Planunterlagen, insbesondere Belange des Arten- und Pauschalschutzes. Insofern ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 215a Abs. 3 BauGB entbehrlich. Das Verfahren wird daher mit Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen fortgeführt.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 215a BauGB, bekannt gemacht am _____, fand vom _____ bis _____ statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben/Mail der Verwaltung vom _____ beteiligt.

Über die während der Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen hat der Ortsgemeinderat in öffentlicher Sitzung am _____ beraten und die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse sowie den Satzungsbeschluss gefasst.

vormalige Verfahren nach § 13b BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde nach § 13b BauGB begonnen.

Ursprüngliche galt nach § 13b BauGB bis zum 31. Dezember 2022 § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet

werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.

Planverfahren nach § 13b BauGB waren ab Mai 2017 und erneut ab Mai 2021 vorgesehen, um Planvorhaben zur Schaffung von Wohnraum zu beschleunigen und zu erleichtern. Davon wurde im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Bei Verfahren nach § 13b BauGB galten gleiche Bedingungen wie bei Verfahren nach § 13a BauGB. Mit der Aufhebung des § 13b BauGB 2023 und der Änderung des BauGB besteht nunmehr die Möglichkeit, das Verfahren nach § 215a BauGB fortzuführen und abzuschließen.

Die Grundfläche bleibt unter der Grenze von 10.000 m² des vormaligen § 13b BauGB. Das Verfahren ist daher analog zu § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig, jedoch mit Umweltbericht und Ausgleichsflächen. Auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann nicht verzichtet werden und Eingriffe gelten nicht mehr als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, da gemäß § 215a Abs. 3 BauGB Umweltbelange unstrittig betroffen sind, auch ohne dazu eine Vorprüfung des Einzelfalls durchführen zu müssen. Das wird bereits durch die bisherigen Verfahrensunterlagen belegt und bestätigt.

Der Bebauungsplan schafft weiterhin keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 Spalte 1 LUVPG (UVPG Rheinland-Pfalz) muss nach Nummer 3.5 für den Bau einer öffentlichen Straße eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (mit Verweis auf §7 Abs. 2 S. 1 des UVPG) durchgeführt werden, um die UVP-Pflicht zu prüfen.

Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 aufgeführten Kriterien durchgeführt. Die UVP-Pflicht besteht, wenn das Neuvorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Absatz 2 bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.

Da im UVPG § 7 Abs. 2 Spalte 1 des LUVPG die standortbezogene Vorprüfung und nicht die allgemeine Vorprüfung der UVP-Pflicht geregelt ist, beziehen sich die nachfolgenden Angaben auf § 7 Abs. 1.

Kriterien für die Vorprüfung im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung

1.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens

Durch die neue Erschließungsstraße werden insgesamt etwa 1.284 qm Wirtschaftswegefächern mit teilweise angrenzendem Grünland überplant und als öffentliche Straße neu versiegelt. Die Straße ist dabei, soweit technisch möglich, an das bestehende Gelände angepasst.

1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten

Die neue Straße dient der Erschließung neuer Wohnbauflächen. Für die neuen Bauflächen soll ein Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt werden, bei dem Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Es werden etwa 1.284 qm Wirtschaftswegefleichen mit teilweise angrenzendem Grünland im Rahmen der Errichtung der neuen Erschließungsstraße versiegelt. Die Infiltration von Wasser in den Boden wird unterbrochen. Das auftreffende Niederschlagswasser wird gefasst und überwiegend in ein gesondertes Regenrückhaltebecken abgeleitet. Die versiegelte Fläche der Straße steht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nicht mehr zur Verfügung.

Der Fachbeitrag Artenschutz kommt zu dem Fazit, dass Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1, 2 und Nr. 3 in Verbindung mit § 44 (5) bei der Umsetzung des gesamten Vorhabens unter der Berücksichtigung empfohlener Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht eintreten.

1.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes

Durch die Erschließungsstraße sind keine Abfälle im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes zu erwarten. Der bei der Maßnahme entstehende Erdaushub wird ordnungsgemäß entsorgt.

1.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Während der Bauphase können Staub-, Geruchs- oder Lärmemissionen auftreten. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt. Die neue Straße erschließt voraussichtlich 15 Baugrundstücke mit bis zu 30 Wohnungen. Bei 1-2 Fahrzeugen je Wohnung ist mit einem Verkehrsaufkommen von bis zu etwa 100-120 Fahrten zu rechnen. Dieser Wert liegt deutlich unter dem üblichen und verträglichen Maß einer Anliegerstraße.

1.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen

Ein relevantes Risiko von Störfällen, Unfällen und Katastrophen ist durch die neue Straße und die darüber erschlossene Wohnbebauung nicht zu erwarten.

1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit

Besondere Risiken für die menschliche Gesundheit sind durch die neue Straße nicht zu erwarten. Das Verkehrsaufkommen lässt sich auf bis zu etwa 100-120 Fahrten schätzen und die Straßenführung lässt keine Geschwindigkeiten zu, die eine besondere Gefährdung erwarten lassen.

2.1 bestehende Nutzung des Gebietes

Die neue Straße wird auf einer bisher intensiv als Wirtschaftswege und teilweise Grünland genutzten Flächen errichtet.

2.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen

In der Umgebung des Plangebiets ist die Art der durch die neue Straße in Anspruch genommenen Fläche (Grasweg + Grünland) in großem Umfang verfügbar. Außerdem dient diese Fläche gemäß Fachbeitrag Artenschutz nicht als Lebensraum für geschützte Tier- oder Pflanzenarten und ist bei einem „Rückbau“ zeitnah regenerationsfähig.

2.3.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes

Es sind keine Natura 2000-Gebiete betroffen.

2.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes

Es sind keine Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes

Es sind keine Nationalparke und Nationale Naturmonumente betroffen.

2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes

Es sind keine Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete betroffen.

2.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes

Es sind keine Naturdenkmäler betroffen.

2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile betroffen.

2.3.7 gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

Die neue Straße beeinflusst keine gesetzlich geschützten Biotop- oder Biotopkomplexe.

2.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes

Gesetzliche Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiet sind nicht betroffen. Sonstige Wasserschutzgebiete oder Risikogebiete sind im und um das Plangebiet nicht bekannt.

2.3.9 Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.

Es sind keine solche Gebiete betroffen.

2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes

Es sind keine solche Gebiete betroffen.

2.3.11 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Es sind keine Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder archäologisch bedeutende Landschaften im Plangebiet bekannt (Verzeichnis der Kulturdenkmäler- Kreis Neuwied).

3.1 Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind

Umweltauswirkungen der Planung sind im Wesentlichen die nachhaltige Versiegelung von etwa 1.284 qm Graswegen und Grünland. Die Anwohner der Zufahrtsstraße Höhenweg sind betroffen, indem sich dort das Verkehrsaufkommen erhöht, wobei die Gesamtbelastung deutlich unter dem üblichen Rahmen einer Anliegerstraße bleiben wird. Während der Bauarbeiten werden kurzzeitig voraussichtlich Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen verursacht. Diese Auswirkungen sind durch die zeitliche Begrenzung auf die Bauarbeiten als nicht relevant zu bewerten.

3.2 grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Es sind keine grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten.

3.3 Schwere und der Komplexität der Auswirkungen

Die in 3.1 aufgeführten Auswirkungen sind als nicht schwer oder planungsrelevant einzustufen. Außerdem sind keine komplexen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Die Versiegelung von etwa 1.284 qm Graswegen und Grünland sowie die Verdichtung des Bodens lassen sich bei der Errichtung der Straße nicht vermeiden. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass daraus erhebliche negative Auswirkungen resultieren. Die Auswirkungen auf die Anwohner im Umfeld (Veränderung im Landschaftsbild, mehr Anliegerverkehr) lassen sich ebenfalls nicht vermeiden.

3.5 voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens sowie Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Die Erzeugung von Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ist auf die Phase der Bauarbeiten beschränkt. Die Versiegelung der Fläche und die Auswirkungen auf die Anwohner durch die Erschließung und künftige Wohnbebauung sind von unbestimmter Dauer. Alle Auswirkungen sind potentiell umkehrbar.

3.6 Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben

Die Auswirkungen der neuen Straße stehen im Zusammenhang mit den Auswirkungen der geplanten/künftig zulässigen Wohnbebauung. Die Straße ist Voraussetzung für die Realisierung der Wohnbebauung.

3.7 Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern

Die geringe Anzahl an Baugrundstücken begrenzt gleichsam das entstehende Verkehrsaufkommen. Weiterhin wird das anfallende Niederschlagswasser ordnungsgemäß abgeleitet.

Fazit / Einschätzung der Erheblichkeit

Auf Grundlage der vorgenannten Einschätzungen der Auswirkungen auf die Schutzgüter sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Errichtung der neuen Straße nicht zu erwarten, insbesondere, da keine hochwertigen und/oder naturschutzrechtlich geschützten Flächen oder Biotop betroffen sind. Die potentiellen Auswirkungen auf die Schutzgüter haben bei etwa 1.284 qm ein geringes Ausmaß, keinen dauerhaft grenzüberschreitenden Charakter, sind nicht komplex und potentiell reversibel.

Eine neue Straße ist bei den meisten Baugebieten erforderlich, um Baugrundstücke zu erschließen. Der Gesetzgeber hatte 13b BauGB geschaffen, um leichter neue Baugebiete ausweisen zu können. Hätte sich aus Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 Spalte 1 LUVPG (UVPG Rheinland-Pfalz) für den Bau einer öffentlichen Straße im Regelfall und nicht nur in besonderen Ausnahmen eine UVP-Pflicht ergeben, wären in Rheinland-Pfalz die Anwendungsmöglichkeiten des 13b BauGB und gleichsam auch des § 13a BauGB in hohem Maße eingeschränkt gewesen. Das war jedoch weder seitens des Gesetzgebers auf Bundes- noch auf Landesebene beabsichtigt. Ein besonderer Ausnahmefall mit erheblichen Umweltauswirkungen, die über das Ausmaß einer „normalen“ Erschließungsstraße hinausgehen, liegt bei der vorliegenden Planung nicht vor.

Es besteht somit kein erkennbarer Ausschlussgrund für ein Verfahren nach § 13b BauGB bzw. dessen Fortführung nach § 215a BauGB.

B. Übergeordnete Planungsvorgaben

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach wird das südliche Plangebiet als Grünfläche sowie der nördliche Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Weicht der aufzustellende Bebauungsplan vormals nach § 13b BauGB und nunmehr in Fortführung nach § 215a BauGB, wie vorliegend, von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab, so kann dieser analog zu § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach dem Wortlaut des Gesetzes „im Wege der Berichtigung“ geändert bzw. angepasst werden.



Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach

C. Planungsanlass und Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung nördlich der Ortslage von Hochscheid geschaffen werden.

Gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage aus der Bevölkerung sieht die Ortsgemeinde Breitscheid es als wichtige Aufgabe an, Bauland in überschaubarer Dimension, insbesondere für Einheimische, auszuweisen.

Baulücken stehen Bauwilligen in der Ortslage nicht zur Verfügung. In den letzten Jahren wurden die noch verfügbaren Baugrundstücke, bei denen die Eigentümer selbst gebaut oder an Bauwillige veräußert haben, weitgehend einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Für die neuen Baugrundstücke besteht bereits eine derart große Nachfrage, dass eine zeitnahe Bebauung der meisten Baugrundstücke nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen zu erwarten ist.

Insofern besteht aus Sicht der Ortsgemeinde unter Kenntnis der Vielzahl an Anfragen nach freien Baugrundstücken kein ausreichendes Potenzial zur Innenentwicklung mit dem sich die Ausweisung des neuen Baugebietes vermeiden oder kompensieren lassen würde.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. Dem kommt die Ortsgemeinde Breitscheid mit der vorliegenden Planung nach. Eine sogenannte „Schwellenwertberechnung“ ist bei Verfahren nach § 13b BauGB nicht erforderlich.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet sollen Flächen für eine Bebauung mit Wohnhäusern in Form von Einzelhäusern bzw. Doppelhäusern bereitgestellt werden. Zur Sicherung einer geordneten und maßvollen Weiterentwicklung von Breitscheid soll der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Burg“ gefasst werden.

Den Belangen der Landesplanung und Raumordnung steht die vorliegende Planung nicht entgegen. Das Plangebiet hat auf Grund seiner geringen Größe und dem Anschluss an die Ortslage von Hochscheid keine relevanten Auswirkungen auf das im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesene Vorbehaltsgebiet für Erholung und Fremdenverkehr und auch nicht auf den Naturpark. Die Gebäudehöhen passen sich der vorhandenen Bebauung an und die exponierte Ortslage von Hochscheid bleibt weiterhin ein prägender Bestandteil der Landschaft beiderseits des Wiedtales. Dazu ist es nicht erforderlich, über Höhenbeschränkungen hinaus von der vorhandenen Bebauung abweichende gestalterische Vorgaben zu treffen.

D. Erläuterung der Planung

Planzeichnung

In der Planzeichnung sind die neuen Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Baugrenzen halten einem Abstand von 5 m zu den Erschließungsstraßen, um genügend Platz für Stellflächen zu behalten. Ansonsten sollen die Bauflächen so groß wie möglich sein, um eine bestmögliche Ausnutzung des Plangebietes zu gewährleisten. Zur freien Landschaft hin wird die Bautiefe mit 25 m von der Erschließungsstraße begrenzt. Die Häuser sollen nicht zu weit von der Straße abgerückt sein, um übermäßig lange Zugänge und Zufahrten zu vermeiden, die zu einem unnötig hohen Versiegelungsgrad führen würden.

Entlang der nördlichen Baugrundstücke wird auf einer Breite von 10 m aus Gründen des Artenschutzes eine Fläche (private Grünfläche) festgesetzt, die für die Tiere, insbesondere Insekten, des derzeit artenreichen und extensiv genutzten Grünlandes weiterhin einen zwar reduzierten aber dennoch angemessenen Lebensraum gewährleistet.

Das Flurstück Nr. 69 soll als Garten erhalten bleiben und wird daher als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage / Garten“ festgesetzt.

In der Planzeichnung sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Straßenhöhen ausgewiesen, die als Bezug für die Höhenfestsetzung des Erdgeschosses dienen. Zudem sind nachrichtlich die geplanten Leitungen zur Abwasserbeseitigung dargestellt.

Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 17.763 m ²
Wohnbaufläche	ca. 14.000 m ²
Verkehrsfläche	ca. 1.284 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Wirtschaftsweg	ca. 166 m ²
private Grünfläche zum Artenschutz	ca. 1.318 m ²
private Grünfläche Parkanlage / Garten	ca. 995 m ²

Erschließung

Verkehrerschließung

Die Erschließung erfolgt über die Verlängerung des Höhenweges. Das Plangebiet selbst wird über eine neu zu errichtende Straße erschlossen, die von dem Höhenweg zur Gartenstraße führt. Die geplante Erschließungsstraße soll bei geringem Gefälle eine Breite von 5,50 m und bei stärkerem Gefälle zur Gartenstraße von 6 m aufweisen. Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstücken selbst zu gewährleisten. Nach Nordwesten hin wird die Straße weitergeführt um hier eine mögliche spätere Erweiterung des Plangebietes sicherzustellen.

Zur Verkehrserschließung gibt es eine Fachplanung, aus der die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Randhöhen der Straße übernommen wurden.

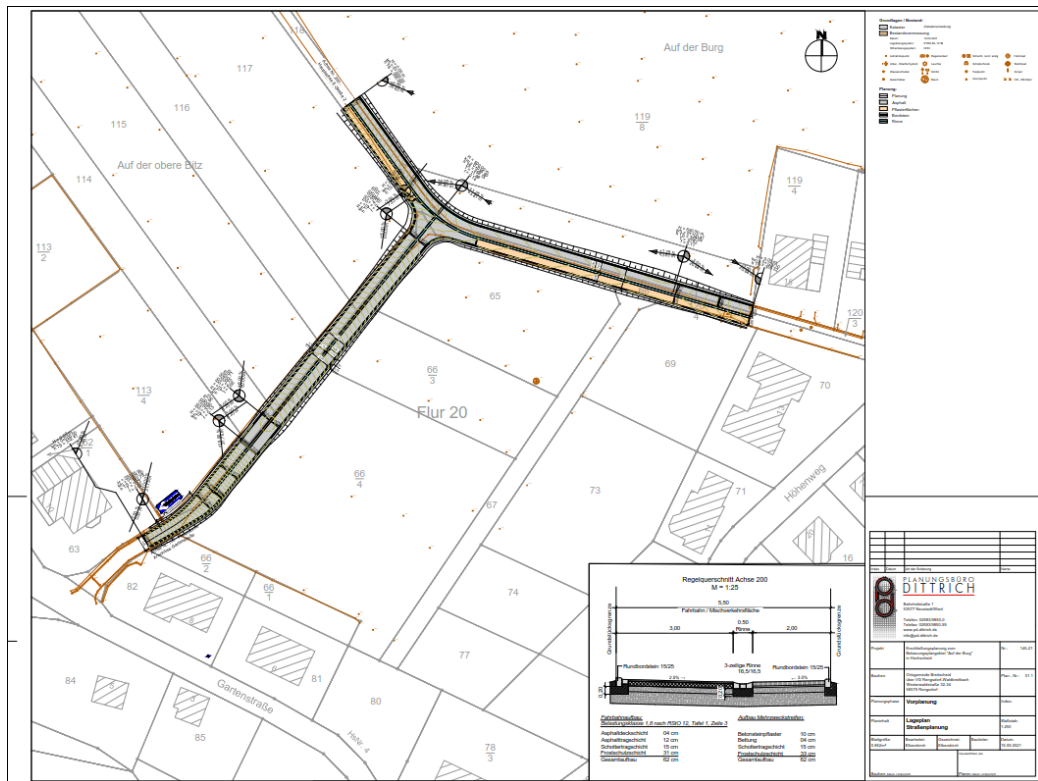


Abb. 5: Fachplanung zur Verkehrserschließung vom 16.09.2021

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll über eine entsprechende Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes erfolgen. Die neuen Leitungen sollen im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen innerhalb der öffentlichen Erschließungsanlagen verlegt werden.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist in den Hinweisen erläutert. Dazu gibt es ebenfalls eine entsprechende Fachplanung. Für die Entwässerungsanlagen ist eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, die bereits mit Bescheid der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 28.07.2022 erteilt wurde.

Umweltbelange

Die planungsrelevanten Umweltbelange werden im nachfolgenden Umweltbericht nach § 2a in Verbindung mit Anlage 1 BauGB behandelt.

E. Begründung der Festsetzungen

Art der Nutzung

Für das neue Baugebiet setzt der Bebauungsplan entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. Es sind grundsätzlich im Sinne des vormaligen § 13b BauGB nur Wohnhäuser sowie darin als untergeordnete Nutzung untergebrachte Handwerksbetriebe zulässig.

Alle weiteren in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen entsprechen nicht den Zielsetzungen des vormaligen § 13b BauGB und werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen. Solche Nutzungen sind publikumsintensivere und verkehrabhängige Nutzungen, die über den Anliegerverkehr hinaus Zielverkehr induzieren, zu unverhältnismäßig starken Störungen führen und zudem den gewünschten Charakter eines Wohngebietes beeinträchtigen können.

Maß der Nutzung, Höhenlage

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 schöpft die nach § 17 BauNVO für Wohngebiete zulässige Obergrenze nicht aus, um die Menge des auf versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers zu reduzieren/begrenzen. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind so eingeschränkt, dass die Menge des vom Grundstück abzuleitenden Niederschlagswassers zusätzlich minimiert wird.

Der höchste Punkt des Gebäudes darf 9,00 m über dem Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) nicht überschreiten. Die Traufhöhe darf 7,00 m nicht überschreiten. Damit sollen Gebäude ausgeschlossen werden, die nicht zur Umgebungsbebauung passen und im Orts- und Landschaftsbild störend wirken können, den heutigen Anforderungen an Geschosshöhen bezogen auf Wärmeschutz und Lüftungstechnik jedoch Rechnung getragen werden.

Die Höhen lassen zwei Vollgeschosse zu.

Die festgesetzte Traufhöhe ist auf mindestens 2 gegenüberliegenden Gebäudeseiten (Sattel-, Walm- und versetztes Pultdach) und mindestens 2/3 der jeweiligen Traufseite einzuhalten, damit diese auch optisch wirksam ist. Bei einseitigen Pultdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe als maximale Wandhöhe für alle Gebäudeseiten. Bei Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe als maximale Höhe der umlaufenden Attika über dem obersten Geschoss. Überschreitungen der festgesetzten Höhen durch technische oder sonstige untergeordnete Bauteile sowie Anlagen zur Nutzung von Solarenergie können als Ausnahme zugelassen werden.

Um zu vermeiden, dass ein ggf. errichteter Keller zu weit aus dem Gelände herausragt und sich zu dem Maß der auf das unterste Vollgeschoss bezogenen Firsthöhe auf eine Gesamthöhe von deutlich über 9 m addiert, ist die Höhenlage des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses auf 0,50 m über der erschließenden Verkehrsfläche liegend festgesetzt. Die Höhe ist zu ermitteln aus

den in der Planzeichnung angegebenen Randhöhen der öffentlichen Verkehrsfläche.

Bauweise und Grundstücksgröße

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Überbaubare Flächen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen bzw. Baugrenzen in der Planzeichnung soll die Anordnung der Gebäude in Bezug auf die Erschließungsanlagen bestimmen und ein zu weites Abrücken von der Straße mit entsprechend langen Zugängen und Zufahrten verhindern, dem jeweiligen Bauherrn unter Beachtung allgemein gültiger Vorgaben (z.B. Grenzabstände) jedoch ein angemessenes Maß an Freiheit bei der Platzierung der Gebäude einräumen und auch die Nutzung von Solarenergie ermöglichen.

Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Erfahrungen zeigen, dass Mehrfamilienhäuser ohne Einschränkung der Wohneinheiten innerhalb von Einfamilienhausgebieten ein starkes Konfliktpotential besitzen. Dies wird u.a. durch den auftretenden Verkehr und häufigere Wechsel der Bewohner verursacht. Zudem fügen sich Mehrfamilienhäuser i.d.R. durch ihr äußeres Erscheinungsbild nicht oder nur unzureichend in eine Einfamilienhausbebauung ein und werden daher durch die Beschränkung der Wohneinheiten je Gebäude ausgeschlossen.

Versorgungsflächen

Die zur Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der öffentlichen Grünflächen als Ausnahme zulässig.

Maßnahmen zum Artenschutz

Für die privaten Grünflächen mit der Umgrenzung „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist aus Gründen des Artenschutzes ein Blühstreifen aus autochthonem Saatgut anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf jedem Baugrundstück ist darüber hinaus aus gestalterischen Gründen pro angefangener 250 qm versiegelter Fläche ein Obstbaum als Hoch- oder Halbstamm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Sortenwahl sind historische Obstbaumsorten aus der Region zu bevorzugen.

Vorkehrungen vor Schäden durch Starkregen

Um den Belangen der Vermeidung und Verringerung von Schäden durch Starkregen Rechnung zu tragen, ist im Sinne der gemeindlichen Vorsorge für alle Baugrundstücke ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100:2016-12 (siehe Hinweise) zu führen. Das gilt auch für Baugrundstücke mit bis zu 800 qm. Zudem ist die GRZ auf 0,3 beschränkt.

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Aufgrund der Geländetopografie sind für die Herstellung der Erschließungsstraße Aufschüttungen und Abgraben auf den privaten Grundstücken zulässig.

Örtliche Bauvorschriften gem. LBauO RLP

Die Festsetzung, auf jedem Grundstück mindestens 2 Stellplätze oder Garagen und für eine zweite Wohnung mindestens einen zusätzlichen Stellplatz (oder Garage) errichten zu müssen, soll dazu dienen, dass die Erschließungsfunktionen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu sehr durch im Straßenraum parkende Fahrzeuge eingeschränkt werden. Das gilt insbesondere für die Abfallentsorgung, die durch eine übermäßige Zahl an bzw. auf der Straße parkender Autos enorm behindert werden kann. Wirtschaftlich ist es nicht geboten, die öffentlichen Verkehrsflächen so zu erweitern, dass seitens der Gemeinde die für die Anwohner erforderlichen Stellplätze bereitgestellt werden. Dafür muss jeder Grundstückseigentümer selbst sorgen. In heutiger Zeit sind für eine dörfliche Lage wie Hochscheid zwei bis drei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück vollkommen angemessen und zumutbar. Nach § 88 kann die Gemeinde solche Regelungen per Satzung treffen. Diese Satzung ist im vorliegenden Fall Bestandteil des Bebauungsplanes, begründet mit den genannten Aspekten der Sicherheit und Ordnung des öffentlichen Verkehrs.

F. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

BEARBEITET

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH 

PLANUNGSBÜRO DITTRICH GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 1 53577 Neustadt (Wied)
+49 2683 9850 0 www.pd-dittrich.de

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter:
www.pd-dittrich.de/pflichtangaben

Anerkannt:

Ortsgemeinde Breitscheid
Rita Viccari
Ortsbürgermeisterin

.....
Breitscheid,

Bebauungsplan
„Auf der Burg“
Verfahren nach § 215a BauGB

Ortsgemeinde Breitscheid
Ortsteil Hochscheid
Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach
Landkreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

III. Umweltbericht
gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB

A. Einleitung

1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Das Verfahren wurde 2022 als vereinfachtes/beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB begonnen. Mit der Änderung des Baugesetzbuches Ende 2023 wurde § 13b BauGB gestrichen, da dieser gemäß Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 18.07.2023, 4 CN 3.22) nicht EU-rechtskonform bezogen auf den Umgang mit Umweltbelangen ist. Eine Fortführung des Verfahrens ist nach § 215a BauGB möglich. Dass Umweltbelange planungs- und abwägungsrelevant betroffen sind, zeigen bereits die bisherigen Planunterlagen, insbesondere Belange des Arten- und Pauschalschutzes. Insofern ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 215a Abs. 3 BauGB entbehrlich. Das Verfahren wird daher mit Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen fortgeführt.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung nördlich der Ortslage von Hochscheid geschaffen werden. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage aus der Bevölkerung sieht die Ortsgemeinde Breitscheid es als wichtige Aufgabe an, Bauland in überschaubarer Dimension, insbesondere für Einheimische, auszuweisen. Baulücken stehen Bauwilligen in der Ortslage nicht zur Verfügung. In den letzten Jahren wurden die noch verfügbaren Baugrundstücke, bei denen die Eigentümer selbst gebaut oder an Bauwillige veräußert haben, weitgehend einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet sollen Flächen für eine Bebauung mit Wohnhäusern in Form von Einzelhäusern bzw. Doppelhäusern bereitgestellt werden. Zur Sicherung einer geordneten und maßvollen Weiterentwicklung von Breitscheid soll der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Burg“ gefasst werden.

Den Belangen der Landesplanung und Raumordnung steht die vorliegende Planung nicht entgegen. Das Plangebiet hat auf Grund seiner geringen Größe und dem Anschluss an die Ortslage von Hochscheid keine relevanten Auswirkungen auf das im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesene Vorbehaltsgebiets für Erholung und Fremdenverkehr und auch nicht auf den Naturpark. Die Gebäudehöhen passen sich der vorhandenen Bebauung an und die exponierte Ortslage von Hochscheid bleibt weiterhin ein prägender Bestandteil der Landschaft beiderseits des Wiedtales. Dazu ist es nicht erforderlich, über Höhenbeschränkungen hinaus von der vorhandenen Bebauung abweichende gestalterische Vorgaben zu treffen.

Gesamtfläche	ca. 17.763 m ²
Wohnbaufläche	ca. 14.000 m ²
Verkehrsfläche	ca. 1.284 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Wirtschaftsweg	ca. 166 m ²
private Grünfläche zum Artenschutz	ca. 1.318 m ²
private Grünfläche Parkanlage / Garten	ca. 995 m ²

2. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Bebauungsplan

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

a) Fachgesetze

u.a.

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Denkmalschutzgesetz

Der Bebauungsplan wird auf Basis der geltenden Gesetze erstellt. Insbesondere die Belange des Arten-, Natur- und Schallschutzes werden in der Planung berücksichtigt.

b) Schutzgebiete

FFH-Prüfung

Der Bauleitplanung werden durch die Europäische Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Europäische Vogelschutzrichtlinie (VSch-RL) zusätzliche Pflichten auferlegt. Soweit die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck durch Darstellungen oder Festsetzungen von Bauleitplänen erheblich beeinträchtigt werden können, ist eine gesonderte Verträglichkeitsprüfung vorzunehmen.

Beeinträchtigungen durch die Bauleitplanung auf FFH-Gebiete sind nicht zu erwarten. Die FFH-Gebiete südöstlich und südwestlich des Plangebietes werden durch die bestehende Ortslage von Hochscheid vom Plangebiet getrennt.

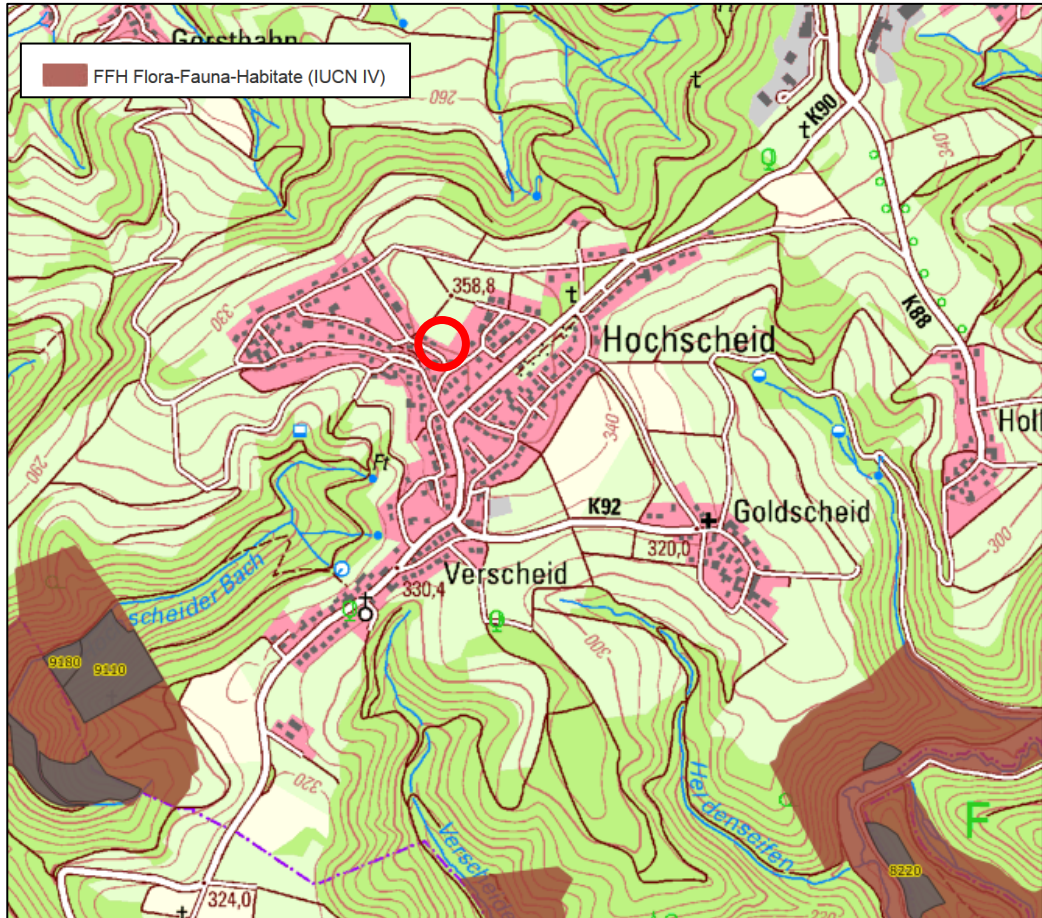


Abb. 6: Natura 2000-Schutzgebiete in Rheinland-Pfalz (Quelle: LANIS-RLP)

Schutzgebiete gemäß Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Naturschutzgebiete oder sonstige schutzwürdigen Lebensräume betroffen. Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald.

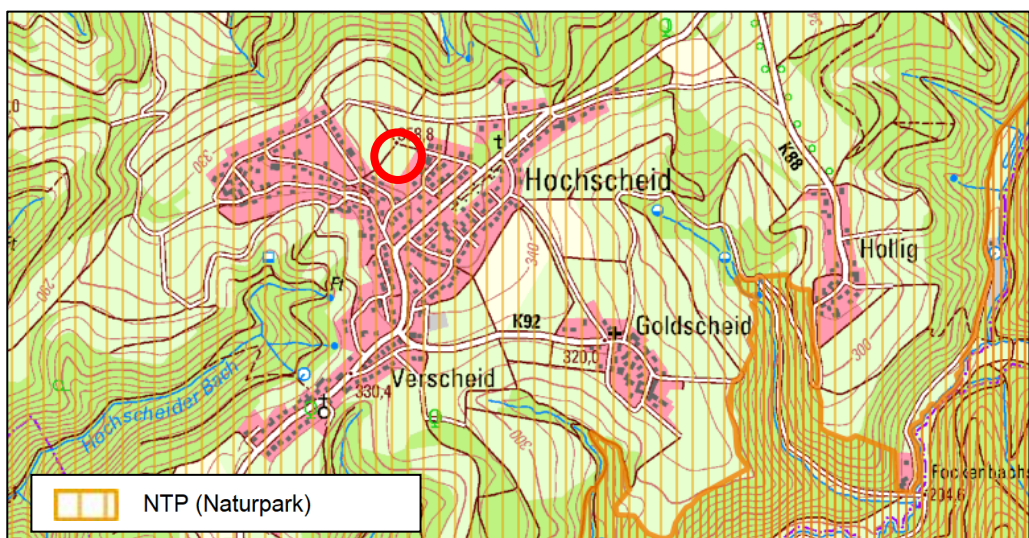


Abb. 7: Naturschutzgebiete in Rheinland-Pfalz (Quelle LANIS-RLP)

Die nächstgelegenen schutzwürdigen/geschützten Biotop befinden sich nördlich des geplanten Baugebietes. Dieses Biotop schützt das Bachsystem um die Ortslage Elsbach sowie begleitende Feuchtbiotope und Wälder. Es erstreckt sich entlang von Bachtälern, sodass eine Ausweitung unwahrscheinlich ist und somit keine Auswirkungen durch das Bauvorhaben zu erwarten sind. Zudem befinden sich südwestlich des Plangebietes die Biotop der ehemaligen Niederwälder an den Wiedtalhängen bei Breitscheid sowie das Hochscheider Bachtal und Wiedtal bei Waldbreitbach, welches zum FFH-Gebiet „Felsentäler der Wied“ gehört.

Östlich des Plangebietes gibt es zwei Biotop die Wälder schützen, sodass hierdurch auch keine Auswirkungen zu erwarten sind.

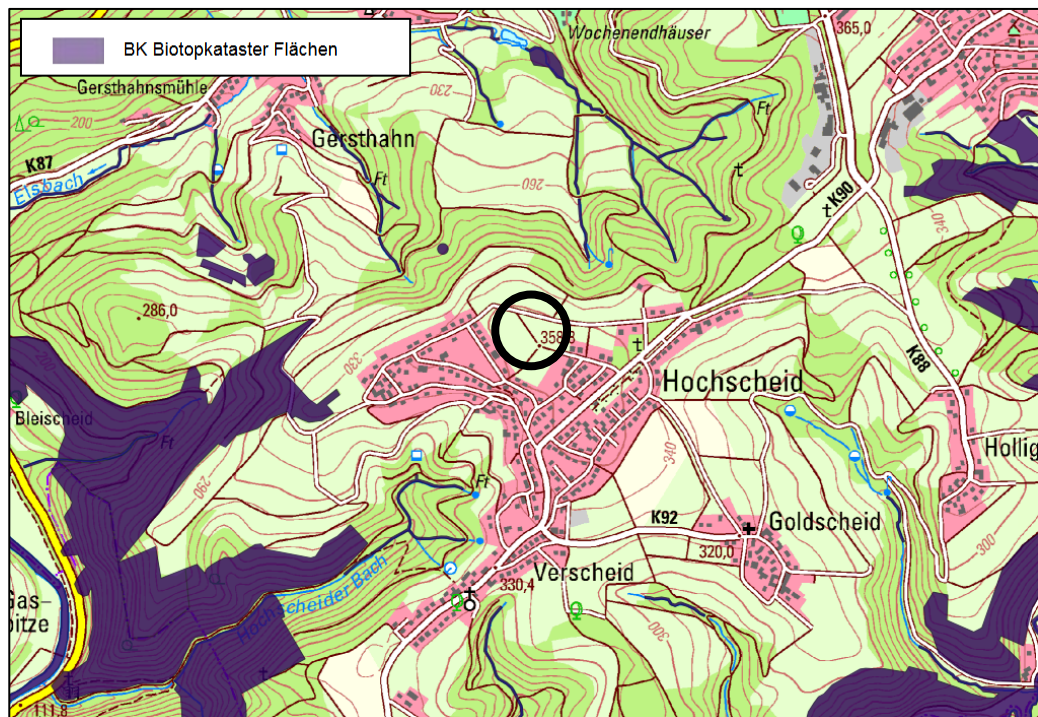


Abb. 8: Geschützte und kartierte Lebensräume/Biotoptypen (Quelle LANIS-RLP)

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt wurden

a) Bestandsaufnahme und Bewertung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage verfügbarer Umweltinformationen und wissenschaftlicher Erkenntnisse abgeschätzt werden kann

Schutzgut Mensch

Für den Menschen hat das Plangebiet derzeit mehrere Funktionen. Der Bolzplatz dient der Freizeitnutzung, insbesondere für Kinder und Jugendliche. Die Wiesen werden landwirtschaftlich für die Tierfutterproduktion genutzt. Die vorhandenen Wege dienen als Zugang zur Landschaft und für die wohnortnahe Erholung, insbesondere mit dem attraktiven Fernblick über das Wiedtal, in die Eifel und bis zum Siebengebirge.

Schutzgut Flora und Fauna / Artenschutz

Das Plangebiet wird derzeit als Grünland und als Gartenflächen genutzt. Teilflächen stellen sich als Brache dar. Die Grünlandflächen werden durch regelmäßige Mahd intensiv genutzt.

Der beigefügte Fachbeitrag Artenschutz vom 11.08.2022 kommt zusammenfassend zu folgenden Bewertungen:

Ergebnisse der Ortsbegehung

Die Gehölze im Plangebiet als auch am Rande des Plangebiets weisen weder Baumhöhlen noch Spalten auf, die eine Funktion als Lebensstätte für Höhlenbrüter oder baumgebundene Fledermausarten übernehmen könnten. Ebenfalls kann keine essentielle Bedeutung des Raumes als Nahrungshabitat belegt werden (siehe Bilddok). Vergleichbare Flächen und Mähwiesen sind im Umland überaus mannigfaltig vorhanden.

Aquatische Lebensräume fehlen im Plangebiet sowie im nahen Umland zur Gänze. Folglich besitzt das PG keine Eignung als amphibischer Lebensraum.

Reich strukturierte, offene Lebensräume mit einem kleinräumigen Mosaik aus vegetationsfreien und grasigen Flächen, Gehölzen, verbuschten Bereichen und krautigen Hochstaudenfluren sind allenfalls schwach oder punktuell ausgeprägt. Auch lockere, sandige Substrate und einer ausreichenden Bodenfeuchte fehlen zumeist. Zum sicheren Ausschluss von Reptilien wurde das Gelände zweimalig zu den Aktivitätszeiten untersucht – die Begehungen blieben jeweils ohne Befund. Folglich werden auch Vorkommen von Reptilien ausgeschlossen.

Die Heckenstruktur im südöstlichen Anschluss des Plangebietes bietet ein Potential als Fortpflanzungsstätte für Brutvögel. Gelegentlich konnten Ein- Ausflüge von ubiquitärer Vogelarten nachgewiesen werden. Nach Plananpassung werden die Obstbaumwiesen bzw. die ungestörten Wiesenbereiche nicht überbaut. Verloren gehen jedoch Wiesenbereiche, die als Teil-Nahrungshabitat in Ergänzung zu den wertgebenden Strukturen der Gehölzhecke und Obstbaumwiese zu betrachten sind. Aufgrund der deutlichen Bestandsrückgänge bei Brutvögeln der Dorfränder (z.B. Klappergrasmücke) ist die im Bestand vorhandene Symbiose zwischen Fortpflanzungsstätte und Nahrungshabitat mittels entsprechender Festsetzungen im Verfahren bzw. vertraglicher Regelungen dauerhaft zu gewährleisten.

Bewertung, weiterführende Maßnahmen und Fazit der Vorprüfung

Fledermausarten:

Das Plangebiet besitzt keine essentielle Eignung als Fledermauslebensraum. Auch für evtl. vorhandene gebäudegebundene Arten stellt das PG kein essentielles Nahrungshabitat dar.

Brutvögel

Die Symbiose zwischen Fortpflanzungsstätte in Form flächiger Feldgehölze (heckenbrütende Arten) einerseits und Nahrungshabitat andererseits ist zu gewährleisten. Dazu sind folgende Maßnahmen in die Festsetzungen oder vertraglichen Regelungen zur vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

1. An der nördlichen PG Grenze ist auf einer Fläche von ca. 170,00 * 10,00 m ein Blühstreifen aus autochthonem Saatgut anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
2. Auf den Grundstücken des PG ist pro angefangener 250 qm versiegelter Fläche ein Obstbaum zu pflanzen. Bei der Sortenwahl sind historische Obstbaumsorten aus der Region zu bevorzugen.

Bezüglich der Offenlandarten ist festzustellen:

Wesentliche Habitateigenschaften für das Rebhuhn und die Wachtel fehlen. Insbesondere fehlen Acker- und Wiesenränder zur Gänze. Auch Feld- und Wegraine sind allenfalls extrem schmal und artenarm ausgeprägt oder fehlen gänzlich. Zusätzlich ist zu betrachten, dass sich im Bereich der wenigen schwach ausgeprägten Bereiche häufig Passanten mit Hund aufhalten. Sie bieten mithin keine Versteckmöglichkeiten für die meist sehr scheuen und störungssensiblen Vögel. Die Feldlerche bevorzugt offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont, d. h. wenige oder keine Gehölze / Vertikalstrukturen vorhanden: Abstand zu Vertikalstrukturen > 50 m (Einzelbäume), > 120 m (Feldgehölze 1-3 ha) und 160 m (geschlossene Gehölzkulisse, nach OELKE 1968). Hanglagen nur bei übersichtlichem oberem Teil, keine engen Talschluchten. Nach DREESMANN (1995) und ALTEMÜLLER & REICH (1997) hält die Feldlerche Mindestabstände von meist mehr als 100 m zu Hochspannungsfreileitungen ein. Das Umfeld des Plangebietes weist jedoch zu verschiedenen Himmelsrichtungen Vertikalstrukturen (Wald und Gehölzgruppen) auf. Zudem bestehen regelmäßige Störfaktoren durch regelmäßige Mahd. Aufgrund der abgebildeten Ausschlusskriterien kann keine Lebensraumeignung für die Art belegt werden. Der Kiebitz bevorzugt feuchtes bis nasses, meist extensiv bewirtschaftetes

Grünland. Wichtig sind zudem zur Brutzeit wasserführende, an den Ufern spärlich oder kurz bewachsenen Blänken und / oder Tümpel. Auch der Kiebitz bevorzugt freien Horizont und meidet hohe, geschlossene Vertikalkulissen (große und dichte Baumreihen, Wälder, Siedlungen, große Hofanlagen) und Stromleitungen in der Nähe bis mind. 100 m. Habitatstrukturen dieser Art sind somit für das Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Kurzzeitige baubedingte Störungen, die zu einem temporären Habitatverlust im Wirkraum führen sind rechtlich irrelevant, insofern die Lebensstätten ihre Funktion nach Bauende wieder erfüllen (BVERWG 9 A 14.07 v. 09.07.2008 Randnr. 86).

Amphibien:

Amphibische Lebensräume sind von der Planung nicht betroffen.

Reptilien:

Lebensräume von Reptilien sind von der Planung nicht betroffen.

Falter:

Im Zuge des durchgeführten Offenlageverfahrens erfolgte zur hier gegenständlichen Artengruppe der Hinweis zu potentiell möglichen Vorkommen des Wiesenkнопf – Ameisenbläulings sowie des Schwalbenschwanzes.

Durch eine entsprechend vertiefende Untersuchung wurde der Hinweis nochmals geprüft. Die dazu durchgeführten Begehungen wurden auf Basis allgemeiner Kartiermethodenleitfäden im Zeitraum Mitte Juli bis Anfang August durchgeführt. Der Zustand der Flächen am 25ten Juli 2022 belegt nochmals die bereits beschriebene Pflege- bzw. Mahdintensität – siehe folgende Abbildungen.



Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Fläche auch weiterhin einem intensiven Mahdregime unterliegt (s.Fotos).

Zum Zeitpunkt der Begehung konnten einzig weit verbreitete Arten wie Hauhechel Bläuling, großes Ochsenauge, kleines Wiesenvögelchen nachgewiesen werden.

Futterpflanzen der Ameisenbläulinge waren auf der Fläche nicht vorhanden – auch in weniger intensiv gemähten Flächen im Umfeld von etwa 200 m konnte die Zeigerpflanze (Große Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*)) nicht nachgewiesen werden. Anzumerken ist zudem, dass der Charakter der Fläche (hohe ungeschützte Lage) einen eher trockenen Charakter besitzt. Für den Wiesenknopf müsste die Fläche eher feucht sein. Zur Absicherung dieses Ergebnisses wurde die Fläche am 06.08.2022 nochmals begangen. Auch in diesem Zuge konnte kein Nachweis belegt werden. Der Schwalbenschwanz konnte ebenfalls nicht nachgewiesen werden. Angesichts seiner Größe und Farbgebung gehört er jedoch zu den auffälligsten Tagfaltern – bei Anwesenheit wäre ein Nachweis mit Sicherheit belegt worden.

Als Wirtspflanzen dienen der Schmetterlingsraupe:

Wilde Möhre (*Daucus carota*), Fenchel (*Foeniculum vulgare*), Wiesenkümmel (*Carum carvi*), Dill (*Anethum graveolens*)

Die Palette der Nektarpflanzen hingegen ist deutlich breiter. Insbesondere im Frühjahr bilden die Blüten von Pflaumen- oder Apfelbäumen bevorzugte Nektarpflanzen. Im weiteren Jahresverlauf passt der Falter sich ständig an das Nahrungsangebot an. Die Wirtspflanzen waren auch hier allenfalls äusserst selten und nur punktuell nachweisbar – typische Nachweisdichten für Wiesengesellschaften, in den der Falter natürlich vorkommt, wurden bei Weitem nicht erzielt. Folglich können die Ergebnisse der durchgeführten Begehungen ein Vorkommen der hier behandelten Arten mit der erforderlichen Sicherheit ausschließen. Für die nachgewiesenen Falter dient die bereits beschriebene Maßnahme zum Brutvogelschutz als multifunktionaler Lebensraum.

Zugvögel (Merlin)

Die Brutreviere des Merlin finden sich primär in Island, auf den Färöer-Inseln, in Schottland und in Nordskandinavien. Der Merlin (Raubvogel) gehört zu den Teilziehern. In Deutschland wird er zumeist als sehr seltener Wintergast beobachtet. Als Jagdrevier nutzt der Merlin offene und halboffene Landschaften, wie Sie am Dorfrand von Hochscheid sehr häufig vorkommen – siehe Abbildung (rot gestrichelt = Plangebiet)



Abb. 9: Luftbild – Ortslage Hochscheid um Umland – Quelle: GeoPortal.rlp

Fazit:

Das Plangebiet nimmt lediglich einen sehr geringen Teil der um Hochscheid vorhandenen offenen und halboffenen Landschaften ein. Die artenarmen Wiesen, die zudem einem Pflegeregime unterliegen, können nicht als essentielle Nahrungshabitate des Merlins im Sinne des Artenschutzrechts betrachtet werden. Die Definition des Schädigungsverbots bedingt eine Verschlechterung der Population -auch wenn hier von einer sehr kleinen Population auszugehen ist, so bleibt dennoch festzustellen, dass offene oder halboffene Flächen mit extensivem Pflegecharakter deutlich hochwertigere Nahrungshabitate darstellen. Wie die Abbildung im Luftbild belegt, sind sowohl gleichwertige als auch hochwertigere Flächen im Umland der dörflich geprägten Gegend sehr häufig vorhanden. Mithin besteht keine weitere Notwendigkeit zur Formulierung von Vorsorge-, Vermeidungs- oder CEF Maßnahmen für den Merlin.

Ergebnis der Abwägung planungsrelevanter Wirkpfade

Nach Durchführung der Prüfung aller planungsrelevanten Wirkpfade auf die ermittelten Lebensräume kann unter Berücksichtigung der abgebildeten Maßnahmen das Eintreten der Zugriffsverbote nach §44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Das Revierpotential aus Fortpflanzungsstätte und Nahrungshabitat bleibt erhalten. Kurzzeitige baubedingte Störungen sind artenschutzrechtlich irrelevant – zudem stehen weitere Flächen zur Verfügung, die den Verlust temporär ersetzen können. Die Maßnahme erfolgt im Vorsorgeprinzip - eine vorgezogene Umsetzung im Sinne einer CEF Maßnahme ist nicht erforderlich

Fazit:

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen werden durch die abgebildeten Planinhalte keine Zugriffsverbote § 44 BNatSchG ausgelöst. Die Planung ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht genehmigungsfähig.

Zusammenfassung

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum plant die Verbandsgemeinde Rengsdorf Waldbreitbach in der Ortslage Hochscheid über das Instrument des Bebauungsplanes die dazu erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Die Fläche wird aktuell durch Nutzungen der aktiven Freizeitgestaltung (Bolzplatz), landwirtschaftliche Nutzungsformen (Mähwiesen) und diverse umliegende Gartenflächen geprägt. Das öffentliche Straßenwegennetz endet mit dem Höhenweg am östlichen Rand des Plangebietes. Auf dem Gelände selbst finden sich wenig befahrene und unbefestigte Feldwege. Die umliegenden Flächen nach Nord und West werden ebenfalls durch die Intensivlandwirtschaft geprägt. Diese wiederum grenzen nach min. ca. 150 m nach Nord und etwa 250 m nach Nordwest an bewaldete Bereiche. Von Südost über Süd bis West grenzt das Plangebiet an die Bebauung der Ortslage Hochscheid. Die dortigen Häuser mit unterschiedlich stark strukturierten Gärten befinden sich am Höhenweg bzw. an der Gartenstraße. Verhältnismäßig naturnahe Heckenstrukturen sowie Obstwiesen befinden sich an der südöstlichen Grenze des Plangebietes. Die Mähwiesenflächen im Plangebiet weisen im Teilbereich Nord bis Nordost eine geringfügig erhöhte Artenvielfalt auf. Artenarm hingegen gestalten sich die Flächen im Zentrum der Fläche (Bolzplatz sowie die unmittelbar umgebenden Flächen). Durch zwei Begehungen wurden zunächst die Lebensräume und potentielle Artvorkommen untersucht und die Ergebnisse auf Basis wissenschaftlich anerkannter artspezifischer Lebensraumansprüche bewertet.

Nach Anpassung der Planung sowie Hinweisen der UNB zu Vorkommen von Faltern und dem Merlin erfolgten weitere Begehungen sowie eine Aktualisierung der vorliegenden Prüfung.

Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote wurden im Sinne des Vorsorgeprinzips entwickelt und wurden im Text abgebildet. Das vorliegende Gutachten wurde nach dem aktuellen Stand der Wissenschaft sowie nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen den Zustand des Plangebietes im März 2024.



Abb. 10: Grasvegetation auf dem Bolzplatz



Abb. 11: Brache auf den Flurstücken 66/3 und 66/4



Abb. 12: Grünland im südwestlichen Plangebiet



Abb. 13: Grünland im westlichen Plangebiet



Abb. 14: Grünland im nördlichen Plangebiet

Im aktuellen Zustand wirken die Grünlandflächen eher artenarm. Auf Grund der feuchteren Witterung 2023 war offensichtlich eine intensivere Nutzung des Grünlandes möglich, die das Wachstum schnittunempfindlicher Gräserarten gefördert und Kräuterarten zurückgedrängt hat.



Abb. 15: von Gräseren dominiertes Grünland im März 2024

Schutzgut Boden und Wasser

Der Geotechnische Bericht von Kaiser Geotechnik vom 25.05.2021 enthält zu Boden und Wasser folgende Informationen:

Die Basis des Projektareals bilden unterdevonische Felsgesteine des Hunsrück-schiefers. Es handelt sich dabei um Ton- und Siltschiefer mit geringmächtigen Einschaltungen von Sandstein. Darüber folgen quartäre Lockersedimente in Form von Hangschutt und Verwitterungslehm. Als oberstes Schichtglied liegen im Untersuchungsgebiet humoser Oberboden und anthropogene Auffüllungen auf.

Als oberstes Schichtglied der natürlichen Bodenabfolge wurde verbreitet humoser Oberboden von dunkelbrauner, brauner Farbe angetroffen. Die Schichtstärke wurde mit rd. 20 cm bis 50 cm aufgenommen.

Im Liegenden des Oberbodens wurde verbreitet hellbraun, braun, hellgrau gefärbter Verwitterungs- / Hanglehm aufgeschlossen. Der Boden zeigt zumeist die Kornzusammensetzung eines schwach tonigen, schwach kiesigen, sandigen Schluffs. Die Konsistenz des Bodens wurde zum Zeitpunkt der Erkundungsarbeiten als halbfest sowie als steifplastisch bis halbfest angesprochen. Untergeordnet wurde dem Lehm auch eine steifplastische Zustandsform attestiert. Erdbautechnisch ist dieser als stark wasser- und frostempfindlicher Boden zu klassifizieren. Er neigt bei Wasserkontakt und dynamischer Beanspruchung zu einer raschen Konsistenzänderung, d.h., zum Aufweichen. Die Schichtstärke wurde mit ca. 0,4 m bis 2,15 m nachgewiesen.

Verbreitet wurde im Liegenden des Lehms Hangschutt von hellbrauner, graubrauner, brauner Farbe nachgewiesen. Es handelt sich um teils umgelagerte, teils in situ verbliebene Verwitterungsprodukte der die Basis bildenden devonischen Sedimentgesteine. Der Übergang vom Hangschutt zum stark verwitterten Festgestein erfolgt in der Regel fließend ohne scharfe Grenze, sodass dieser in den Bohrprofilen als „Lx/Zv“ bzw. als „L/Zv“ ausgehalten wurde. Bodenmechanisch ist der Boden überwiegend als lokal steiniger, sandiger, schluffiger - stark schluffiger Kies, als Sand- / Schluff-Gemisch und teilweise, bei stark lehmiger Verwitterung des liegenden Schiefers, auch als schwach kiesiger, sandiger Schluff einzustufen. Die Grobkornkomponente besteht vorzugsweise aus Schieferfragmenten sowie untergeordnet auch aus Sandstein. In der angetroffenen Kornzusammensetzung besitzt der mitteldicht bis dicht gelagerte Boden eine vergleichsweise hohe Frost- und Wasserempfindlichkeit. Feinkornreiche Partien der Baugrundeinheit wurde anhand von bodenmechanischen Feldversuchen eine halbfeste Konsistenz attestiert. Die erbohrte Schichtstärke beträgt zwischen ca. 0,4 m und rd. 0,85 m.

Die Basis des Hanggeländes wird von unterdevonischen Festgesteinen, dem sog. „Hunsrückschiefer“ von hellbrauner, brauner, olivgrauer, hellgrauer, rotbrauner Farbe eingenommen. Es handelt sich überwiegend um Ton- / Siltschiefer und untergeordnet um quarzitisches gebundenen Sandstein. Ingenieurgeologisch sind die Ton- und Siltschiefer als veränderlich festes, vergleichsweise stark verwitterungsanfälliges Gestein einzustufen. In Anlehnung an das FGSV-Merkblatt und DIN EN ISO 14 689-1 ist das Festgestein in den oberen Partien verbreitet als sehr stark bis mäßig entfestigt, d.h., brüchig-mürbe bis mäßig fest zu beschreiben. Deutlich härter sind Einschaltungen von Sandsteinen und Quarziten. Auch Schiefer kann lagenweise deutlich kompetenter ausgebildet sein. Zur Tiefe hin ist in der Regel eine Zunahme der Gesteinsfestigkeit festzustellen. So mussten aufgrund fehlenden Bohrfortschrittes fast alle Bohrungen vor dem Erreichen der planmäßigen Bohrtiefe, in einer Tiefe von 2,0 m bis 4,6 m u. GOK abgebrochen werden. In tektonisch stärker beanspruchten Bereichen, wie Störungs- und Ruschelzonen, können jedoch auch in größeren Tiefen noch deutlich stärkere Verwitterungs-, Durchtrennungs- und Zerlegungsgrade sowie reduzierte Verbandsfestigkeiten vorliegen. Höhere Gesteins härten ($qu >$

100 MPa) können u. U. in eingelagerten bankigen Sandsteinen und Quarziten auftreten.

Grundwasser wurde zum Zeitpunkt der Geländearbeiten bei einer max. Bohrtiefe von 4,6 m u. GOK nicht angetroffen. Insbesondere in und nach Perioden mit höheren Niederschlagsraten ist erfahrungsgemäß mit oberflächennahem Hanggrundwasser (Schichtwasser, Stauwasser) zu rechnen.

Schutzgut Klima/Luft

Nach Umweltatlas RLP liegt die mittlere Jahrestemperatur bei warmen 8-8,5 °C und einem Jahresniederschlag 800-900 mm.

Auf den offenen Wiesenflächen entsteht in klaren Nächten potenziell Kaltluft, die topografiebedingt teilweise in die bebaute Ortslage abfließen und dort klimatisch ausgleichend wirken kann.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet besitzt eine hohe landschaftliche Wirksamkeit, wie die nachfolgenden Abbildungen zeigen.



Abb. 16: Blick Richtung Südwesten



Abb. 17: Blick Richtung Westen



Abb. 18: Blick Richtung Nordwesten



Abb. 19: Blick Richtung Norden

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Informationen zu Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Im Plangebiet stellt die landwirtschaftliche Nutzung eine Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft dar, die jedoch für eine Kulturlandschaft als verträglich zu werten ist. Es werden durch die Landwirtschaft zwar Pflanzen- und Tierarten eines potentiell natürlichen Lebensraumes verdrängt, wegen der jahrhundertelangen Tradition der Landwirtschaft leben in einer Kulturlandschaft jedoch auch viele, teils gefährdete Pflanzen und Tiere, die auf solche Nutzungsstrukturen angewiesen sind. Ähnliches gilt mit Einschränkungen auch für angrenzende Hausgärten. Die insgesamt dörfliche Prägung hält das Maß der Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft durch menschliche Aktivitäten in verträglichem Rahmen. Über die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Nutzung hinaus sind die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander noch weitgehend als naturnah zu werten. Es sind im Plangebiet mit Ausnahme der vorhandenen Straße keine Flächen versiegelt, bei denen die Bodenstruktur zerstört, die Wasserhaushaltsfunktionen unterbrochen oder Lebensräume für Pflanzen und Tiere vernichtet wurden.

b) Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, Beschreibung – soweit möglich – insbesondere der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Belange § 1 Abs. 6, Nr. 7 L a) bis i) BauGB und Nichtdurchführung der Planung

Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine baulichen Anlagen betroffen.

Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen istFläche / Boden

Das Plangebiet umfasst etwa 17.763 m². ca. 1.284 m² davon werden künftig als Erschließung und Verkehrsfläche befestigt und versiegelt. Zusätzlich werden bis zu 30 % der Bauflächen in einer Größe bis 4.200 m² bebaut und versiegelt. Zusätzlich können 15 % der Bauflächen (bis 2.100 m²) für Nebenanlagen genutzt werden, wenn Regenwasser vor Ort versickert. Der rest der Bauflächen wird als Garten in der Regel ebenfalls verändert und modelliert (ca. 7.700 m²).

Wasser

Bis auf Niederschlagswasser von Verkehrsflächen und vollversiegelt bebauten Teilen der Baugrundstücke kann und soll Niederschlagswasser auch weiterhin im Plangebiet versickern. Das Niederschlagswasser von Straße und Gebäuden wird überwiegend in einem gesonderten Kanal gesammelt und nördlich der Plangebietes versickert. Dazu gibt es sowohl eine Fachplanung als auch eine wasserrechtliche Erlaubnis/Genehmigung.

Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Auf den Verkehrs- und Bauflächen werden die vorhandenen Lebensräume für Pflanzen und Tiere zerstört. Etwa bis zu 7.584 m² gehen durch eine bauliche Nutzung dauerhaft als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Mindestens 7.700 m² werden als private Gärten genutzt, und so ebenfalls gegenüber der bisherigen Nutzung und den daraus resultierenden Lebensräumen verändert. Im Umfeld bleiben jedoch große Grünlandflächen erhalten, die weiterhin ähnliche Lebensräume wie die im Plangebiet verlorengelassen bieten. Die Gärten bieten je nach Gestaltung anderen, daran angepassten Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum.

Nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen

Besondere natürliche Ressourcen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Art und Menge an Emissionen

Schadstoffe

Relevante Schadstoffe sind nicht zu erwarten, insbesondere wenn im Zeichen der „Klimaneutralität“ zunehmend auf den Einsatz und die Verbrennung fossiler oder sonstiger Brennstoffe für Heizung und Kfz-Verkehr verzichtet wird.

Lärm

Mit einer Wohnbebauung sind außer dem üblichen Kfz-Verkehr durch Bewohner und Besucher keine relevanten Lärmbelastigungen zu erwarten.

Erschütterungen

Planungsrelevante Erschütterungen sind ggf. außer bei der Ausführung von Baumaßnahmen bzw. Bauarbeiten nicht zu erwarten, die dann jedoch zeitlich begrenzt sind.

Licht

Besondere Lichtemissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Das neue Baugebiet wird nur soweit ausgeleuchtet, wie dieses für die Verkehrssicherungspflicht erforderlich ist.

Wärme

Wärme entsteht im Wesentlichen durch Kfz-Verkehr sowie durch Heizungsanlagen. Klimarelevante Emissionen sind nicht zu erwarten.

Strahlung

Relevante Strahlungen sind nicht zu erwarten.

Verursachung von Belästigungen

Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet und dem Ausschluss der Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO entstehen nur Emissionen durch Gebäudeheizungen und Anliegerverkehr, die für ein solches Wohngebiet typisch sind und in einem für das Umfeld verträglichen Rahmen bleiben. Die Erweiterung der Ortslage führt zu keinem übermäßigen Anstieg oder zu Emissionen, die bislang für Breitscheid untypisch und nicht verträglich sind.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Abfälle werden im Rahmen der üblichen Hausmüllentsorgung abgefahren und ordnungsgemäß entsorgt. Schmutzwasser kann der bestehenden Kanalisation durch eine Verlängerung in der Ortslage vorhandener Leitungen zugeführt werden. Für die Entwässerungsanlagen ist eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, die bereits mit Bescheid der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 28.07.2022 erteilt wurde.

Risiken

für die menschliche Gesundheit

Planungsrelevante Risiken für die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten.

für das kulturelle Erbe

Planungsrelevante Risiken für das kulturelle Erbe sind nicht zu erwarten.

für die Umwelt z. B. durch Unfälle und Katastrophen

Planungsrelevante Risiken für die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind nicht zu erwarten.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Planungsrelevante Umweltauswirkungen sind auch unter Berücksichtigung des Umfeldes nicht zu erwarten.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Risiken durch Überflutungen sind an diesem Standort nicht zu erwarten.

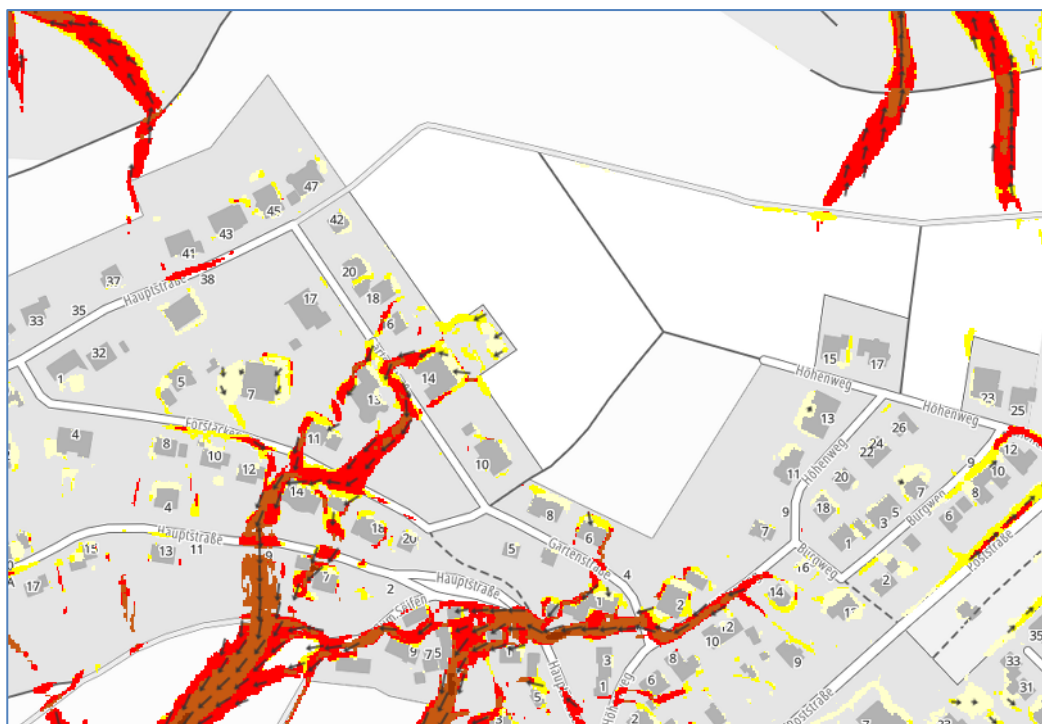


Abb. 20: Auszug aus der Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz

eingesetzte Techniken und Stoffe

Es kommen die üblichen Bauverfahren, Bauabläufe und Baustoffe zu Einsatz. Besondere Auswirkungen auf Umweltbelange sind dabei nicht zu erwarten.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen sowohl in der Bauphase als auch Betriebsphase

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut Mensch

Da sich die neue Bebauung nach den getroffenen Festsetzungen der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung anpassen soll, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Wohnqualität der in Hochscheid wohnenden Menschen zu erwarten. Es können voraussichtlich ca. 15 neue Baugrundstücke entstehen. Der damit verbundene Anliegerverkehr führt zu keinen übermäßigen zusätzlichen Verkehrsbelastungen. Auch der Erholungswert der Landschaft rund um Hochscheid wird nicht beeinträchtigt, da die Wegeverbindungen erhalten werden.

Die Auswirkungen auf den Menschen gliedern sich grundsätzlich in zwei Teilaspekte. Zum einen die Auswirkungen der neu entstehenden Bebauung auf die angrenzenden Siedlungsflächen, zum anderen die Auswirkungen auf die künftigen Bewohner des Plangebietes. Die Auswirkungen auf die angrenzenden Flächen sind zunächst baubedingt und beginnen mit der Realisierung der Erschließung. Dabei entstehen Baustellenverkehr, Baulärm und ggf. Staub, die die angrenzende Wohnbebauung beeinträchtigen bzw. stören können. Solche Beeinträchtigungen lassen sich durch gegenseitige Rücksichtnahme minimieren, jedoch letztlich nicht vollkommen vermeiden. Planungsrechtlich Festsetzungen dazu lassen sich nicht treffen. Letztlich bleiben Auswirkungen und Störungen in der Bauphase ohnehin zeitlich begrenzt und müssen daher hingenommen werden. Gleiches gilt im Übrigen auch untereinander für die künftigen Bauherren im Plangebiet. Zu den anlagebedingten Auswirkungen gehört, dass die bisherigen Offenlandflächen als strukturprägende Elemente aufgegeben und durch bebaute Flächen ersetzt werden. Dies verändert nachhaltig das Landschaftsbild. Durch eine der Umgebung angepasste Bebauung lassen sich negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimieren. Dazu dienen insbesondere Begrenzungen der Gebäudehöhen. Bei den betriebsbedingten Auswirkungen sind in erster Linie Lärmbeeinträchtigungen durch den neu entstehenden Anliegerverkehr zu nennen. Solche Auswirkungen lassen sich bei der geplanten Nutzung nicht vermeiden, werden jedoch durch die Begrenzung der Wohneinheiten je Grundstück reduziert. Es ist davon auszugehen, dass die Frequentierung der Erschließung nicht den üblichen Rahmen von Wohnstraßen überschreiten wird und so keine planungsrelevanten Beeinträchtigungen der Wohnqualität zu befürchten sind. Um Beeinträchtigungen der Wohnqualität im Gebiet selbst soweit wie möglich zu begrenzen, ist der Nutzungsrahmen gegenüber den Möglichkeiten des § 4 BauNVO deutlich eingeschränkt. Darüber hinaus dienen die eingeschränkte Grundflächenzahl von 0,3 und die Höhenbegrenzungen der

Gebäude für die Bewohner des Plangebietes dazu, übermäßige Beschattungseffekte und eine zu sehr verdichtete Bebauung zu vermeiden. Die begrenzte Zahl der Wohneinheiten soll zudem bewirken, übermäßige Verkehrsbelastungen nicht nur für die Umgebung zu vermeiden, sondern auch für die künftigen Bewohner des Plangebietes.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zur Vermeidung von unnötigen Auswirkungen auf Tiere setzt der Bebauungsplan die vom Büro für Landschaftsökologie ermittelten und vorgeschlagenen Maßnahmen bezüglich der Abwicklung der Baumaßnahmen und erforderlicher Schutzvorkehrungen verbindlich fest. Dazu gehören auch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes in Form der Ersatzquartiere für Vögel und Fledermäuse.

Schutzgüter Boden, Wasser

Durch die neuen Bauflächen können etwa bis zu 7.584 m² bisheriger offener Bodenflächen bebaut und versiegelt werden, einschließlich Versiegelung durch den Neubau der Verkehrsflächen. Darüber hinaus werden in der Regel nicht bebaute Flächen modelliert und dabei der Boden verändert. Niederschlagswasser kann auf versiegelten Flächen nicht mehr versickern und wird zumindest teilweise dem öffentlichen Kanalsystem zugeführt.

Um die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers zu begrenzen, ist die GRZ auf 0,3 begrenzt und in den Festsetzungen die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO nur als wasserdurchlässige befestigte Freiflächen oder begrünte Dachflächen zulässig. Als Ausnahme können auch versiegelte Freiflächen zugelassen werden, wenn das darauf auftreffende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück frei auf angrenzend begrünte Flächen abfließen und dort breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für die Entwässerungsanlagen ist eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, die bereits mit Bescheid der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 28.07.2022 erteilt wurde.

Schutzgüter Klima/Luft

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der geplanten wohnbaulichen Nutzung sind keine relevanten Auswirkungen auf Klima und Luft zu erwarten.

Der Bebauungsplan sieht keine konkreten Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien vor. Die Größe des Plangebietes ist auch nicht dazu geeignet, zentrale Anlagen zur Energieversorgung (Strom und/oder Wärme) einzuplanen. Durch den Verzicht auf die Festsetzung von Gebäudeausrichtungen und freie Dachneigungen bleibt es dem jeweiligen Grundstückseigentümer vorbehalten, sich für die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere von Sonnenenergie, zu entscheiden.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald. Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Verschiebung des Ortsrandes nach Norden in die

offene Landschaft. Um den Belangen des Landschaftsbildes Rechnung zu tragen, sind in der Planung Höhenbeschränkungen für die Gebäude vorgesehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Über Kultur- und sonstige Sachgüter liegen für das Plangebiet keine Informationen vor. Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Unvermeidbare Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit

Die empfohlenen Maßnahmen zum Artenschutz (Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken und extensiv genutzter Wiesenstreifen am nördlichen Plangebietsrand) werden verbindlich durch zeichnerische und/oder textliche Festsetzungen vorgegeben.

Auch wenn der Fachbetrag Artenschutz keine besonders schützenswerte Lebensraum- und Biotopfunktionen innerhalb des Plangebietes dokumentiert, ist es nicht ausgeschlossen, dass insbesondere entlang der bestehenden Wege die Wiesen Pflanzenarten/-zusammensetzungen aufweisen, die den Kriterien des Pauschalschutzes nach § 15 LNatSchG entsprechen können. Das betrifft etwa 5 bis 10 m breite Saumstreifen entlang der Wege. Es ist daher ungeachtet einer abschließenden Feststellung, ob ein Pauschalschutz besteht, vorsorglich geboten, einen Ausgleich für solche Vegetationsbestände an anderer Stelle zu schaffen, indem dort intensiv genutzte Wiesenflächen extensiviert werden. Die Fläche mit einer Artenzusammensetzung, die potenziell den Kriterien des § 15 LNatSchG entsprechen könnte, lässt sich auf eine Größe von etwa 2.000 qm beziffern.

Als Ausgleich für die Überplanung dieser artenreicheren Wiesensäume stellt die Ortsgemeinde Breitscheid eigene Wiesenflächen zur Verfügung, die bislang intensiv genutzt werden und künftig nur noch einmal im Jahr ab Mitte/Ende Juni unter Verzicht auf jegliche Düngung gemäht werden sollen, um an dieser Stelle die Entwicklung der Artenvielfalt hin zu der Zusammensetzung nach § 15 LNatSchG pauschal geschützter Wiesen zu fördern. Die betroffene Fläche liegt östlich des Plangebietes in einer Entfernung von etwa 600 m zum Plangebiet.



Abb. 21: Lage des Plangebietes und der Ausgleichsfläche (Quelle LANIS-RLP)

Es handelt sich um das Flurstück 152, Flur 9, Gemarkung Breitscheid. Der östliche, südlich an den vorhandenen Gehölzbestand angrenzende Teil des Flurstücks bzw. der Grünlandfläche soll der bisherigen uneingeschränkten landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und künftig als artenreiche Wiese nur noch extensiv bewirtschaftet werden.

Besondere Maßnahmen sind ansonsten nicht erforderlich, da die Wiese auf Grund des Standortbedingungen bei extensiverer Bewirtschaftung eine höhere Artenvielfalt erwarten lässt, die derzeit nur durch für die Artenvielfalt unvorteilhafte Mähzeiten und ggf. durch Düngung unterdrückt wird.



Abb. 22: Luftbild extensiv zu nutzender Wiesenfläche / markierte Fläche ca. 2.000 qm (Quelle LANIS-RLP)



Abb. 23: Foto der Ausgleichsfläche (Oktober 2022)

Eingriffs-Ausgleichs Bilanz

Da auch ohne Vorprüfung des Einzelfalls aus der bisherigen Planung feststeht, dass erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen und als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen sind, kommt § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB nicht mehr zum Tragen, nachdem Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Somit besteht nunmehr die Erforderlichkeit zusätzlicher Maßnahmen. Als zusätzlicher Ausgleich bzw. als zusätzliche Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch die geplante/zulässige Bebauung und Erschließung sind über die Maßnahmen auf der privaten Grünfläche auf dem Flurstück 119/8 am nördlichen Rand des Plangebietes sowie die bislang bereits vorgesehene Ausgleichsfläche für den Pauschenschutz auf dem Flurstück 152, Flur 9, Gemarkung Breitscheid sind daher nach § 215a Abs. 3 BauGB weitere Maßnahmen erforderlich.

Auf eine Bilanzierung nach Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Neuwied verzichtet.

Der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ausgleichsflächen wird so bemessen, dass diese insgesamt im Verhältnis 1:1 zu den Flächen steht, in die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes eingegriffen wird. Diese umfassen die für die Erschließung erforderlichen Flächen sowie die als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzten Flächen. Dabei wird nicht differenziert, ob die Flächen mit baulichen Anlagen überstellt und versiegelt oder „nur“ als Garten genutzt und entsprechend verändert werden. Auch bei Gartenflächen kommt es in der Regel zu Geländeänderungen und vollkommen veränderten Lebensräumen für Pflanzen und Tiere. Wirtschaftswege und vorhandene Gärten bleiben unberücksichtigt und werden nicht als Eingriff bewertet.

Eingriffsfläche:

Wohnbaufläche	ca. 14.000 m ²
Verkehrsfläche	ca. 1.284 m ²
Summe des Eingriffs	ca. 15.284 m ²

Wie bereits ausgeführt, sind in der bisherigen Planung bereits Maßnahmen und Flächen enthalten, die zum Ausgleich für Arten und Pauschenschutz dienen. Diese werden durch die nachfolgend dargestellten Maßnahmen auf gemeindeeigenen Flächen ergänzt.

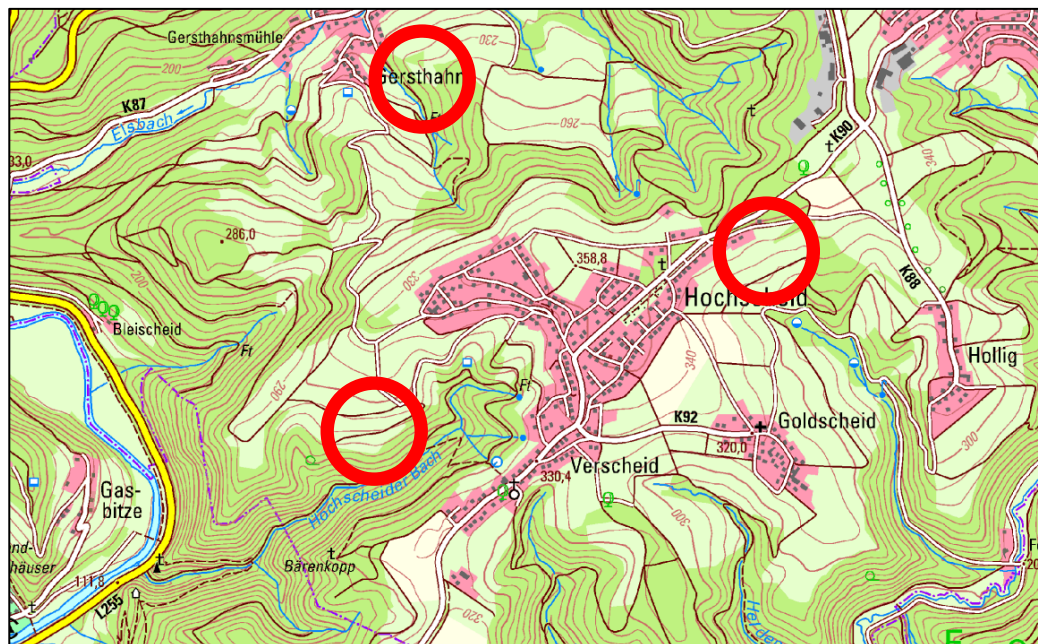


Abb. 24: Lage der zusätzlichen Ausgleichsflächen (Quelle LANIS-RLP)

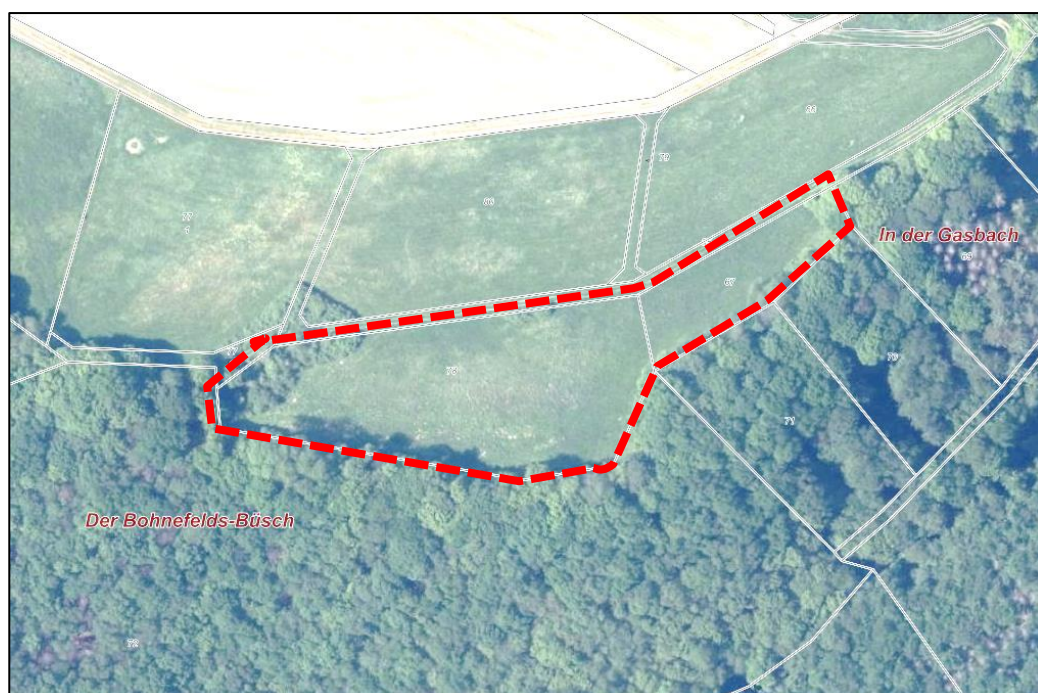


Abb. 25: Flurstücke 67 und 78, Flur 9, Gemarkung Breitscheid, 8.502 m² (Quelle LANIS-RLP)

Auf den Flurstücken 67 und 78, Flur 9, Gemarkung Breitscheid wird auf einer Fläche von 8.502 m² die landwirtschaftliche Nutzung weitgehend eingestellt. Ein Streifen von etwa 20 - 25 m entlang des Waldrandes wird einer natürlichen Gehölzentwicklung überlassen. Die nach Norden zum Wirtschaftsweg verbleibende Restfläche kann ggf. extensiv einmal jährlich im Juli/August gemäht werden, sofern sich dafür ein Nutzer findet. Ansonsten wird der nördliche Saumbereich durch Mulchen im Herbst alle 2 – 3 Jahre Gehölzfrei gehalten. Eine Düngung wird ausgeschlossen.



Abb. 26: Foto der Ausgleichsfläche, westlicher Teil (März 2024)



Abb. 27: Foto der Ausgleichsfläche, östlicher Teil (März 2024)



Abb. 28: Foto der Ausgleichsfläche, artenarmes Grünland (März 2024)



Abb. 29: Flurstück 129, Flur 12, Gemarkung Breitscheid, 3986 m²
(Quelle LANIS-RLP)



Abb. 30: Foto der Ausgleichsfläche, artenarmes Grünland (März 2024)

Auf dem Flurstücken 129, Flur 12, Gemarkung Breitscheid wird auf einer Fläche von 3.986 m² die landwirtschaftliche Nutzung vollständig eingestellt. Auf der Fläche soll sich ein natürlicher Wald entwickeln.

Ausgleichs-/Kompensationsfläche:

Artenschutz, private Grünfläche auf dem Flurstück 119/8	ca. 1.318 m ²
Pauschalschutz, Flurstück 152, Flur 9, Gemarkung Breitscheid	ca. 2.000 m ²
Flurstücke 67 und 78, Flur 9, Gemarkung Breitscheid	8.502 m ²
Nutzungsverzicht, natürlicher Waldrand ggf. mit Krautsaum	
Flurstück 129, Flur 12, Gemarkung Breitscheid	3.986 m ²
Nutzungsverzicht, natürliche Waldentwicklung	
<hr/>	
Summe des Ausgleichs / der Kompensation	ca. 15.806 m ²

Mit den vorgesehenen Maßnahmen auf einer Fläche von insgesamt ca. 15.806 m² werden die Eingriffe durch die Bebauung und Erschließung mit einem zulässigen Flächenumfang von bis zu 15.284 m² angemessen ausgeglichen bzw. kompensiert.

Überwachungsmaßnahmen

Es sind keine speziellen bauleitplanerischen Überwachungsmaßnahmen erforderlich. Die Überwachung der baulichen Anlagen unterliegt grundsätzlich der Bauaufsicht des Landkreises Neuwied.

5. Planungsalternativen**In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffenen Wahl**

Im Rahmen der Planungen seit 2018 gab es mehrere Varianten, neu Bauflächen zu erschließen und auszuweisen, wie die nachfolgenden Abbildungen zeigen.

Zunächst sollte auch der Bereich der Flurstücke 69, 73, 74 und 77, die als rückwärtige Gartenflächen der Häuser am Höhenweg unbeplant sind, in den Geltungsbereich als Wohnbaufläche einbezogen werden. Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde der Vegetations- und Gehölzbestand auf den Flurstück 74 und 77 jedoch als besonders wertvoll bewertet. Für eine Überplanung und Zerstörung sollte an anderer Stellen Ersatz geschaffen werden. Planerisch wurde daher entschieden, die beiden Flurstücke nicht zu überplanen und aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugrenzen. Gleichzeitig wurde die Erschließung so verändert, dass eine Ringstraße entstehen sollte, bei der eine Stichstraße mit Wendeanlage vermieden wird. Die beiden Flurstücke 69 und 73 blieben weiter als Bauland in der Planung. Bei weiteren Abstimmungen und Beteiligungen der Anlieger hat sich dann jedoch gezeigt, dass die Eigentümer der Flurstücke 69 und 73 nicht daran interessiert sind, ihre rückwärtigen Gartenflächen künftig baulich zu nutzen oder für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen.

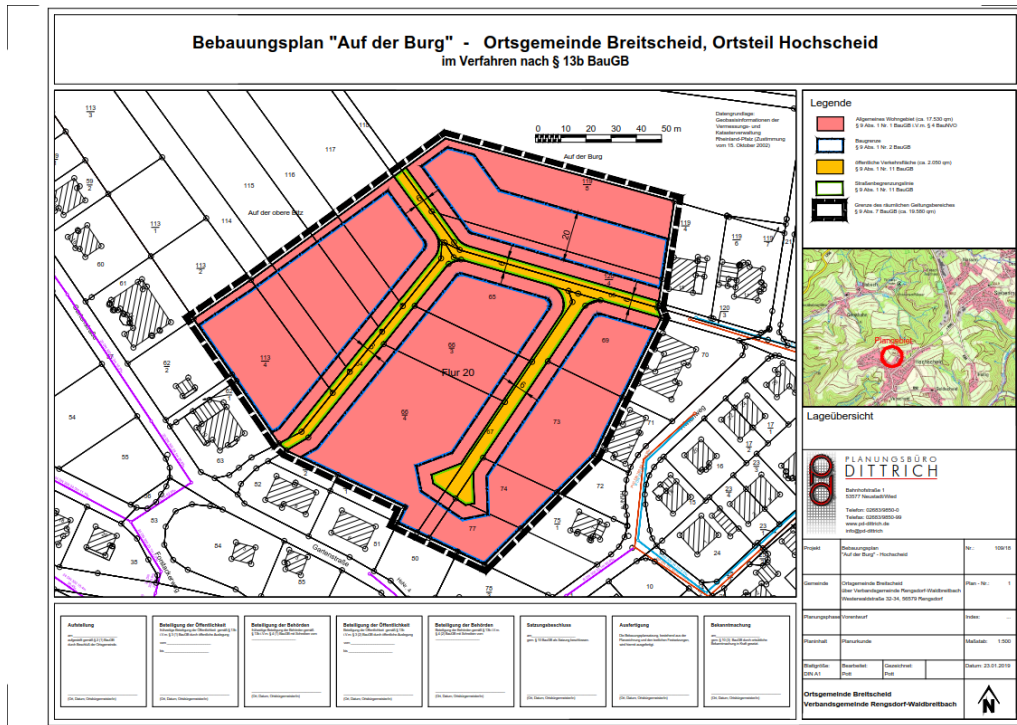


Abb. 31: Planung vom Januar 2019

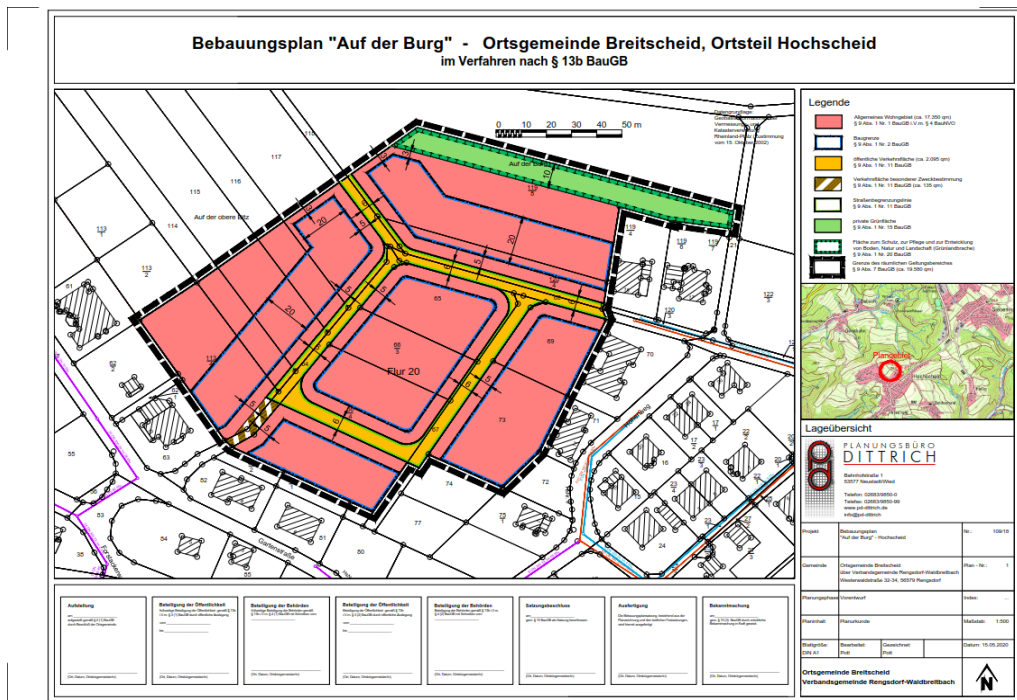


Abb. 32: Planung vom Mai 2020 (frühzeitige Beteiligung)

Die Planung wurde daher zu Offenlage 2022 nochmals geändert. Das Flurstück 69 wurde als private Grünfläche festgesetzt und somit von einer Bebauung und von Erschließungsbeiträgen ausgenommen. Zwischenzeitlich wurden zudem Fachplanungen zur Verkehrserschließung und Abwasserbeseitigung erstellt, deren Inhalte und Ergebnisse in den Bebauungsplan integriert wurden. Aus der Straßenplanung wurden Fahrbahnhöhen als Bezug für die festgesetzten Höhenlage der Gebäude aufgenommen.

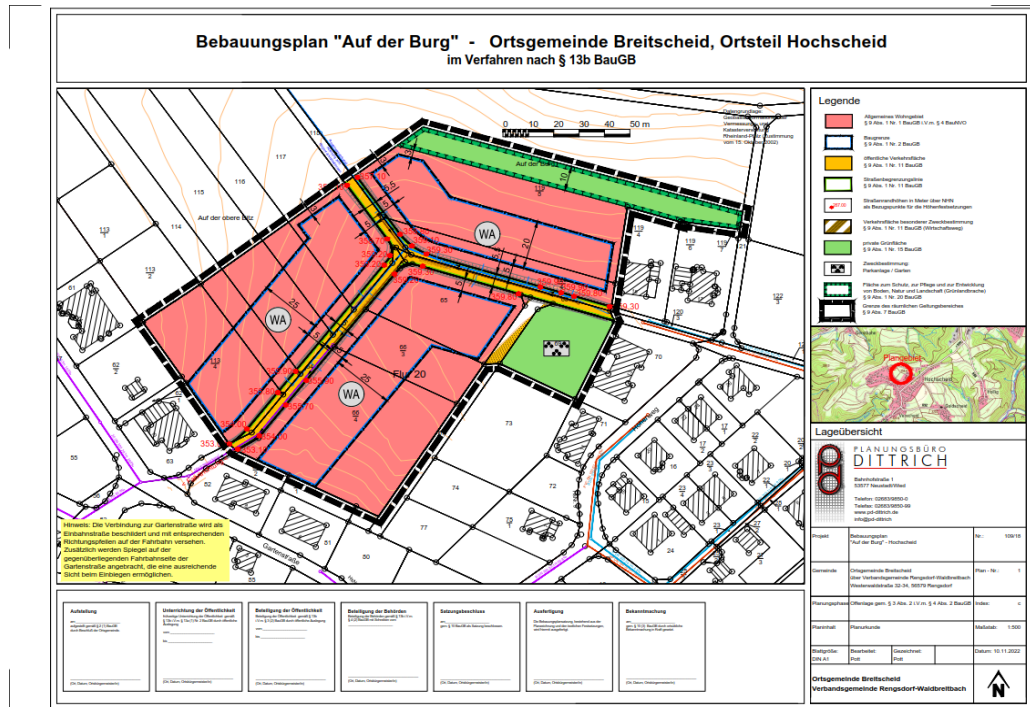


Abb. 33: Planung vom November 2022 (Offenlage)

6. erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen

Es sind keine Auswirkungen aufgrund der nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzung für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Die geplante Nutzung hat keinerlei Relevanz für schwere Unfälle oder Katastrophen. Das Vorhaben liegt auch nicht im Einwirkungsbereich bzw. innerhalb von Achtungsabständen von Betrieben i.S.d. § 3 (5a) BImSchG. Der Anwendungsbereich des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) bleibt von der vorliegenden Planung unberührt.

B. zusätzliche Angaben

1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Die Bewertung der Umweltbelange basiert neben allgemeinen Erkenntnissen über generelle Auswirkungen von Bauvorhaben im Wesentlichen auf Informationen aus dem Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (LANIS-RLP) sowie den vorliegenden Gutachten und Fachplanungen.

2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Die Überwachung der Maßnahmen erfolgt durch die Verwaltung der Orts- und Verbandsgemeinde sowie durch die zuständigen Genehmigungs-/ Fachbehörden.

3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung nördlich der Ortslage von Hochscheid geschaffen werden. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage aus der Bevölkerung sieht die Ortsgemeinde Breitscheid es als wichtige Aufgabe an, Bauland in überschaubarer Dimension, insbesondere für Einheimische, auszuweisen. Baulücken stehen Bauwilligen in der Ortslage nicht zur Verfügung. In den letzten Jahren wurden die noch verfügbaren Baugrundstücke, bei denen die Eigentümer selbst gebaut oder an Bauwillige veräußert haben, weitgehend einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet sollen Flächen für eine Bebauung mit Wohnhäusern in Form von Einzelhäusern bzw. Doppelhäusern bereitgestellt werden. Zur Sicherung einer geordneten und maßvollen Weiterentwicklung von Breitscheid soll der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Burg“ gefasst werden.

Den Belangen der Landesplanung und Raumordnung steht die vorliegende Planung nicht entgegen. Das Plangebiet hat auf Grund seiner geringen Größe und dem Anschluss an die Ortslage von Hochscheid keine relevanten Auswirkungen auf das im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesene Vorbehaltsgebiets für Erholung und Fremdenverkehr und auch nicht auf den Naturpark. Die Gebäudehöhen passen sich der vorhandenen Bebauung an und die exponierte

Ortslage von Hochscheid bleibt weiterhin ein prägender Bestandteil der Landschaft beiderseits des Wiedtales. Dazu ist es nicht erforderlich, über Höhenbeschränkungen hinaus von der vorhandenen Bebauung abweichende gestalterische Vorgaben zu treffen.

Wohnbaufläche	ca. 14.000 m ²
Verkehrsfläche	ca. 1.284 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Wirtschaftsweg	ca. 166 m ²
private Grünfläche zum Artenschutz	ca. 1.318 m ²
private Grünfläche Parkanlage / Garten	ca. 995 m ²

Beeinträchtigungen durch die Bauleitplanung auf FFH-Gebiete sind nicht zu erwarten. Die FFH-Gebiete südöstlich und südwestlich des Plangebietes werden durch die bestehende Ortslage von Hochscheid vom Plangebiet getrennt. Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Naturschutzgebiete oder sonstige schutzwürdigen Lebensräume betroffen. Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald.

Für den Menschen hat das Plangebiet derzeit mehrere Funktionen. Der Bolzplatz dient der Freizeitnutzung, insbesondere für Kinder und Jugendliche. Die Wiesen werden landwirtschaftlich für die Tierfutterproduktion genutzt. Die vorhandenen Wege dienen als Zugang zur Landschaft und für die wohnortnahe Erholung, insbesondere mit dem attraktiven Fernblick über das Wiedtal, in die Eifel und bis zum Siebengebirge.

Das Plangebiet wird derzeit als Grünland und als Gartenflächen genutzt. Teilflächen stellen sich als Brache dar. Die Grünlandflächen werden durch regelmäßige Mahd intensiv genutzt. Im aktuellen Zustand wirken die Grünlandflächen eher artenarm. Auf Grund der feuchteren Witterung 2023 war offensichtlich eine intensivere Nutzung des Grünlandes möglich, die das Wachstum schnittunempfindlicher Gräserarten gefördert und Kräuterarten zurückgedrängt hat.

Der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Geotechnische Bericht von Kaiser Geotechnik vom 25.05.2021 enthält umfangreiche Informationen zu Boden und Wasser.

Nach Umweltatlas RLP liegt die mittlere Jahrestemperatur bei warmen 8-8,5 °C und einem Jahresniederschlag 800-900 mm. Auf den offenen Wiesenflächen entsteht in klaren Nächten potenziell Kaltluft, die topografiebedingt teilweise in die bebaute Ortslage abfließen und dort klimatisch ausgleichend wirken kann.

Das Plangebiet besitzt eine hohe landschaftliche Wirksamkeit.

Informationen zu Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

Im Plangebiet stellt die landwirtschaftliche Nutzung eine Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft dar, die jedoch für eine Kulturlandschaft als verträglich zu werten ist. Es werden durch die Landwirtschaft zwar Pflanzen- und Tierarten eines potentiell natürlichen Lebensraumes verdrängt, wegen der jahrhundertelangen Tradition der Landwirtschaft leben in einer Kulturlandschaft jedoch auch viele, teils gefährdete Pflanzen und Tiere, die auf solche Nutzungsstrukturen angewiesen sind. Ähnliches gilt mit Einschränkungen auch für

angrenzende Hausgärten. Die insgesamt dörfliche Prägung hält das Maß der Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft durch menschliche Aktivitäten in verträglichem Rahmen. Über die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Nutzung hinaus sind die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander noch weitgehend als naturnah zu werten. Es sind im Plangebiet mit Ausnahme der vorhandenen Straße keine Flächen versiegelt, bei denen die Bodenstruktur zerstört, die Wasserhaushaltsfunktionen unterbrochen oder Lebensräume für Pflanzen und Tiere vernichtet wurden.

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine baulichen Anlagen betroffen.

Das Plangebiet umfasst etwa 17.763 m². ca. 1.284 m² davon werden künftig als Erschließung und Verkehrsfläche befestigt und versiegelt. Zusätzlich werden bis zu 30 % der Bauflächen in einer Größe bis 4.200 m² bebaut und versiegelt. Zusätzlich können 15 % der Bauflächen (bis 2.100 m²) für Nebenanlagen genutzt werden, wenn Regenwasser vor Ort versickert. Der rest der Bauflächen wird als Garten in der Regel ebenfalls verändert und modelliert (ca. 7.700 m²).

Bis auf Niederschlagswasser von Verkehrsflächen und vollversiegelt bebauten Teilen der Baugrundstücke kann und soll Niederschlagswasser auch weiterhin im Plangebiet versickern. Das Niederschlagswasser von Straße und Gebäuden wird überwiegend in einem gesonderten Kanal gesammelt und nördlich der Plangebietes versickert. Dazu gibt es sowohl eine Fachplanung als auch eine wasserrechtliche Erlaubnis/Genehmigung.

Auf den Verkehrs- und Bauflächen werden die vorhandenen Lebensräume für Pflanzen und Tiere zerstört. Etwa bis zu 7.584 m² gehen durch eine bauliche Nutzung dauerhaft als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Mindestens 7.700 m² werden als private Gärten genutzt, und so ebenfalls gegenüber der bisherigen Nutzung und den daraus resultierenden Lebensräumen verändert. Im Umfeld bleiben jedoch große Grünlandflächen erhalten, die weiterhin ähnliche Lebensräume wie die im Plangebiet verlorengelassen bieten. Die Gärten bieten je nach Gestaltung anderen, daran angepassten Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum.

Besondere natürliche Ressourcen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Relevante Schadstoffe sind nicht zu erwarten, insbesondere wenn im Zeichen der „Klimaneutralität“ zunehmend auf den Einsatz und die Verbrennung fossiler oder sonstiger Brennstoffe für Heizung und Kfz-Verkehr verzichtet wird.

Mit einer Wohnbebauung sind außer dem üblichen Kfz-Verkehr durch Bewohner und Besucher keine relevanten Lärmbelastigungen zu erwarten.

Planungsrelevante Erschütterungen sind ggf. außer bei der Ausführung von Baumaßnahmen bzw. Bauarbeiten nicht zu erwarten, die dann jedoch zeitlich begrenzt sind.

Besondere Lichtemissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Das neue Baugebiet wird nur soweit ausgeleuchtet, wie dieses für die Verkehrssicherungspflicht erforderlich ist.

Wärme entsteht im Wesentlichen durch Kfz-Verkehr sowie durch Heizungsanlagen. Klimarelevante Emissionen sind nicht zu erwarten.

Relevante Strahlungen sind nicht zu erwarten.

Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet und dem Ausschluss der Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO entstehen nur Emissionen durch Gebäudeheizungen und Anliegerverkehr, die für ein solches Wohngebiet typisch sind und in einem für das Umfeld verträglichen Rahmen bleiben. Die Erweiterung der Ortslage führt zu keinem übermäßigen Anstieg oder zu Emissionen, die bislang für Breitscheid untypisch und nicht verträglich sind.

Abfälle werden im Rahmen der üblichen Hausmüllentsorgung abgefahren und ordnungsgemäß entsorgt. Schmutzwasser kann der bestehenden Kanalisation durch eine Verlängerung in der Ortslage vorhandener Leitungen zugeführt werden. Für die Entwässerungsanlagen ist eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, die bereits mit Bescheid der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 28.07.2022 erteilt wurde.

Planungsrelevante Risiken für die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten.

Planungsrelevante Risiken für das kulturelle Erbe sind nicht zu erwarten.

Planungsrelevante Risiken für die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind nicht zu erwarten.

Planungsrelevante Umweltauswirkungen sind auch unter Berücksichtigung des Umfeldes nicht zu erwarten.

Risiken durch Überflutungen sind an diesem Standort nicht zu erwarten.

Es kommen die üblichen Bauverfahren, Bauabläufe und Baustoffe zu Einsatz. Besondere Auswirkungen auf Umweltbelange sind dabei nicht zu erwarten.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Da sich die neue Bebauung nach den getroffenen Festsetzungen der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung anpassen soll, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Wohnqualität der in Hochscheid wohnenden Menschen zu erwarten. Es können voraussichtlich ca. 15 neue Baugrundstücke entstehen. Der damit verbundene Anliegerverkehr führt zu keinen übermäßigen zusätzlichen Verkehrsbelastungen. Auch der Erholungswert der Landschaft rund um Hochscheid wird nicht beeinträchtigt, da die Wegeverbindungen erhalten werden.

Die Auswirkungen auf den Menschen gliedern sich grundsätzlich in zwei Teilaspekte. Zum einen die Auswirkungen der neu entstehenden Bebauung auf die angrenzenden Siedlungsflächen, zum anderen die Auswirkungen auf die künftigen Bewohner des Plangebietes. Die Auswirkungen auf die angrenzenden Flächen sind zunächst baubedingt und beginnen mit der Realisierung der Erschließung. Dabei entstehen Baustellenverkehr, Baulärm und ggf. Staub, die die angrenzende Wohnbebauung beeinträchtigen bzw. stören können. Solche Beeinträchtigungen lassen sich durch gegenseitige Rücksichtnahme minimieren, jedoch letztlich nicht vollkommen vermeiden. Planungsrechtlich Festsetzungen dazu lassen sich nicht treffen. Letztlich bleiben Auswirkungen und Störungen in der Bauphase ohnehin zeitlich begrenzt und müssen daher hingenommen werden. Gleiches gilt im Übrigen auch untereinander für die künftigen Bauherren im Plangebiet. Zu den anlagebedingten Auswirkungen gehört, dass die bisherigen Offenlandflächen als strukturprägende Elemente aufgegeben und durch

bebaute Flächen ersetzt werden. Dies verändert nachhaltig das Landschaftsbild. Durch eine der Umgebung angepasste Bebauung lassen sich negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimieren. Dazu dienen insbesondere Begrenzungen der Gebäudehöhen. Bei den betriebsbedingten Auswirkungen sind in erster Linie Lärmbeeinträchtigungen durch den neu entstehenden Anliegerverkehr zu nennen. Solche Auswirkungen lassen sich bei der geplanten Nutzung nicht vermeiden, werden jedoch durch die Begrenzung der Wohneinheiten je Grundstück reduziert. Es ist davon auszugehen, dass die Frequentierung der Erschließung nicht den üblichen Rahmen von Wohnstraßen überschreiten wird und so keine planungsrelevanten Beeinträchtigungen der Wohnqualität zu befürchten sind. Um Beeinträchtigungen der Wohnqualität im Gebiet selbst soweit wie möglich zu begrenzen, ist der Nutzungsrahmen gegenüber den Möglichkeiten des § 4 BauNVO deutlich eingeschränkt. Darüber hinaus dienen die eingeschränkte Grundflächenzahl von 0,3 und die Höhenbegrenzungen der Gebäude für die Bewohner des Plangebietes dazu, übermäßige Beschattungseffekte und eine zu sehr verdichtete Bebauung zu vermeiden. Die begrenzte Zahl der Wohneinheiten soll zudem bewirken, übermäßige Verkehrsbelastungen nicht nur für die Umgebung zu vermeiden, sondern auch für die künftigen Bewohner des Plangebietes.

Zur Vermeidung von unnötigen Auswirkungen auf Tiere setzt der Bebauungsplan die vom Büro für Landschaftsökologie ermittelten und vorgeschlagenen Maßnahmen bezüglich der Abwicklung der Baumaßnahmen und erforderlicher Schutzvorkehrungen verbindlich fest. Dazu gehören auch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes in Form der Ersatzquartiere für Vögel und Fledermäuse.

Durch die neuen Bauflächen können etwa bis zu 7.584 m² bisheriger offener Bodenflächen bebaut und versiegelt werden, einschließlich Versiegelung durch den Neubau der Verkehrsflächen. Darüber hinaus werden in der Regel nicht bebaute Flächen modelliert und dabei der Boden verändert. Niederschlagswasser kann auf versiegelten Flächen nicht mehr versickern und wird zumindest teilweise dem öffentlichen Kanalsystem zugeführt. Um die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers zu begrenzen, ist die GRZ auf 0,3 begrenzt und in den Festsetzungen die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO nur als wasserdurchlässige befestigte Freiflächen oder begrünte Dachflächen zulässig. Als Ausnahme können auch versiegelte Freiflächen zugelassen werden, wenn das darauf auftreffende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück frei auf angrenzend begrünte Flächen abfließen und dort breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für die Entwässerungsanlagen ist eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, die bereits mit Bescheid der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 28.07.2022 erteilt wurde.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der geplanten wohnbaulichen Nutzung sind keine relevanten Auswirkungen auf Klima und Luft zu erwarten. Der Bebauungsplan sieht keine konkreten Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien vor. Die Größe des Plangebietes ist auch nicht dazu geeignet, zentrale Anlagen zur Energieversorgung (Strom und/oder Wärme) einzuplanen. Durch den Verzicht auf die Festsetzung von

Gebäudeausrichtungen und freie Dachneigungen bleibt es dem jeweiligen Grundstückseigentümer vorbehalten, sich für die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere von Sonnenenergie, zu entscheiden.

Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald. Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Verschiebung des Ortsrandes nach Norden in die offene Landschaft. Um den Belangen des Landschaftsbildes Rechnung zu tragen, sind in der Planung Höhenbeschränkungen für die Gebäude vorgesehen. Über Kultur- und sonstige Sachgüter liegen für das Plangebiet keine Informationen vor. Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Unvermeidbare Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit

Die empfohlenen Maßnahmen zum Artenschutz (Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken und extensiv genutzter Wiesenstreifen am nördlichen Plangebietsrand) werden verbindlich durch zeichnerische und/oder textliche Festsetzungen vorgegeben.

Auch wenn der Fachbetrag Artenschutz keine besonders schützenswerte Lebensraum- und Biotopfunktionen innerhalb des Plangebietes dokumentiert, ist es nicht ausgeschlossen, dass insbesondere entlang der bestehenden Wege die Wiesen Pflanzenarten/-zusammensetzungen aufweisen, die den Kriterien des Pauschalschutzes nach § 15 LNatSchG entsprechen können. Das betrifft etwa 5 bis 10 m breite Saumstreifen entlang der Wege. Es ist daher ungeachtet einer abschließenden Feststellung, ob ein Pauschalschutz besteht, vorsorglich geboten, einen Ausgleich für solche Vegetationsbestände an anderer Stelle zu schaffen, indem dort intensiv genutzte Wiesenflächen extensiviert werden. Die Fläche mit einer Artenzusammensetzung, die potenziell den Kriterien des § 15 LNatSchG entsprechen könnte, lässt sich auf eine Größe von etwa 2.000 qm beziffern.

Als Ausgleich für die Überplanung dieser artenreicheren Wiesensäume stellt die Ortsgemeinde Breitscheid eigene Wiesenflächen zur Verfügung, die bislang intensiv genutzt werden und künftig nur noch einmal im Jahr ab Mitte/Ende Juni unter Verzicht auf jegliche Düngung gemäht werden sollen, um an dieser Stelle die Entwicklung der Artenvielfalt hin zu der Zusammensetzung nach § 15 LNatSchG pauschal geschützter Wiesen zu fördern. Die betroffene Fläche liegt östlich des Plangebietes in einer Entfernung von etwa 600 m zum Plangebiet.

Eingriffs-Ausgleichs Bilanz

Da auch ohne Vorprüfung des Einzelfalls aus der bisherigen Planung feststeht, dass erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen und als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen sind, kommt § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB nicht mehr zum Tragen, nachdem Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Somit besteht nunmehr die Erforderlichkeit zusätzlicher Maßnahmen. Als zusätzlicher Ausgleich bzw. als zusätzliche Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch die geplante/zulässige Bebauung und Erschließung sind über die Maßnahmen auf der privaten Grünfläche auf dem Flurstück

119/8 am nördlichen Rand des Plangebietes sowie die bislang bereits vorgesehene Ausgleichsfläche für den Pauschalschutz auf dem Flurstück 152, Flur 9, Gemarkung Breitscheid sind daher nach § 215a Abs. 3 BauGB weitere Maßnahmen erforderlich.

Auf eine Bilanzierung nach Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Neuwied verzichtet.

Der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ausgleichsflächen wird so bemessen, dass diese insgesamt im Verhältnis 1:1 zu den Flächen steht, in die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes eingegriffen wird. Diese umfassen die für die Erschließung erforderlichen Flächen sowie die als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzten Flächen. Dabei wird nicht differenziert, ob die Flächen mit baulichen Anlagen überstellt und versiegelt oder „nur“ als Garten genutzt und entsprechend verändert werden. Auch bei Gartenflächen kommt es in der Regel zu Geländeänderungen und vollkommen veränderten Lebensräumen für Pflanzen und Tiere. Wirtschaftswege und vorhandene Gärten bleiben unberücksichtigt und werden nicht als Eingriff bewertet.

Eingriffsfläche:

Wohnbaufläche	ca. 14.000 m ²
Verkehrsfläche	ca. 1.284 m ²
Summe des Eingriffs	ca. 15.284 m ²

Wie bereits ausgeführt, sind in der bisherigen Planung bereits Maßnahmen und Flächen enthalten, die zum Ausgleich für Arten und Pauschalschutz dienen. Diese werden durch die nachfolgend dargestellten Maßnahmen auf gemeindeeigenen Flächen ergänzt.

Auf den Flurstücken 67 und 78, Flur 9, Gemarkung Breitscheid wird auf einer Fläche von 8.502 m² die landwirtschaftliche Nutzung weitgehend eingestellt. Ein Streifen von etwa 20 - 25 m entlang des Waldrandes wird einer natürlichen Gehölzentwicklung überlassen. Die nach Norden zum Wirtschaftsweg verbleibende Restfläche kann ggf. extensiv einmal jährlich im Juli/August gemäht werden, sofern sich dafür ein Nutzer findet. Ansonsten wird der nördliche Saumbereich durch Mulchen im Herbst alle 2 – 3 Jahre Gehölzfrei gehalten. Eine Düngung wird ausgeschlossen.

Auf dem Flurstücken 129, Flur 12, Gemarkung Breitscheid wird auf einer Fläche von 3.986 m² die landwirtschaftliche Nutzung vollständig eingestellt. Auf der Fläche soll sich ein natürlicher Wald entwickeln.

Ausgleichs-/Kompensationsfläche:

Artenschutz, private Grünfläche auf dem Flurstück 119/8	ca. 1.318 m ²
Pauschalschutz, Flurstück 152, Flur 9, Gemarkung Breitscheid	ca. 2.000 m ²
Flurstücke 67 und 78, Flur 9, Gemarkung Breitscheid	8.502 m ²
Nutzungsverzicht, natürlicher Waldrand ggf. mit Krautsaum	
Flurstück 129, Flur 12, Gemarkung Breitscheid	3.986 m ²
Nutzungsverzicht, natürliche Waldentwicklung	
Summe des Ausgleichs / der Kompensation	ca. 15.806 m ²

Mit den vorgesehenen Maßnahmen auf einer Fläche von insgesamt ca. 15.806 m² werden die Eingriffe durch die Bebauung und Erschließung mit einem zulässigen Flächenumfang von bis zu 15.284 m² angemessen ausgeglichen bzw. kompensiert.

Es sind keine speziellen bauleitplanerischen Überwachungsmaßnahmen erforderlich. Die Überwachung der baulichen Anlagen unterliegt grundsätzlich der Bauaufsicht des Landkreises Neuwied.

Im Rahmen der Planungen seit 2018 gab es mehrere Varianten, neu Bauflächen zu erschließen und auszuweisen. Zunächst sollte auch der Bereich der Flurstücke 69, 73, 74 und 77, die als rückwärtige Gartenflächen der Häuser am Höhenweg unbeplant sind, in den Geltungsbereich als Wohnbaufläche einbezogen werden. Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde der Vegetations- und Gehölzbestand auf den Flurstück 74 und 77 jedoch als besonders wertvoll bewertet. Für eine Überplanung und Zerstörung sollte an anderer Stellen Ersatz geschaffen werden. Planerisch wurde daher entschieden, die beiden Flurstücke nicht zu überplanen und aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugrenzen. Gleichzeitig wurde die Erschließung so verändert, dass eine Ringstraße entstehen sollte, bei der eine Stichstraße mit Wendeanlage vermieden wird. Die beiden Flurstücke 69 und 73 blieben weiter als Bauland in der Planung. Bei weiteren Abstimmungen und Beteiligungen der Anlieger hat sich dann jedoch gezeigt, dass die Eigentümer der Flurstücke 69 und 73 nicht daran interessiert sind, ihre rückwärtigen Gartenflächen künftig baulich zu nutzen oder für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen. Die Planung wurde daher zu Offenlage 2022 nochmals geändert. Das Flurstück 69 wurde als private Grünfläche festgesetzt und somit von einer Bebauung und von Erschließungsbeiträgen ausgenommen. Zwischenzeitlich wurden zudem Fachplanungen zur Verkehrserschließung und Abwasserbeseitigung erstellt, deren Inhalte und Ergebnisse in den Bebauungsplan integriert wurden. Aus der Straßenplanung wurden Fahrbahnhöhen als Bezug für die festgesetzten Höhenlage der Gebäude aufgenommen.

Es sind keine Auswirkungen aufgrund der nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzung für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Die geplante Nutzung hat keinerlei Relevanz für schwere Unfälle oder Katastrophen. Das Vorhaben liegt auch nicht im Einwirkungsbereich bzw. innerhalb von Achtungsabständen von Betrieben i.S.d. § 3 (5a) BImSchG. Der Anwendungsbereich des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) bleibt von der vorliegenden Planung unberührt.

Die Bewertung der Umweltbelange basiert neben allgemeinen Erkenntnissen über generelle Auswirkungen von Bauvorhaben im Wesentlichen auf Informationen aus dem Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (LANIS-RLP) sowie den vorliegenden Gutachten und Fachplanungen.

4. Quellen

Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz
- Umweltatlas Rheinland-Pfalz
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinden Rengsdorf – Waldbreitbach
- Fachbeitrag Artenschutz vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert vom 11.08.2022
- Geotechnischer Bericht von Kaiser Geotechnik vom 25.05.2021
- Eigene Bestandserhebungen des Planungsbüro Dittrich

C. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

BEARBEITET

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH 

PLANUNGSBÜRO DITTRICH GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 1 53577 Neustadt (Wied)
+49 2683 9850 0 www.pd-dittrich.de

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter:
www.pd-dittrich.de/pflichtangaben

Anerkannt:

Ortsgemeinde Breitscheid
Rita Viccari
Ortsbürgermeisterin

.....
Breitscheid,